

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERSITA
OSTRAVA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Financování vlastnického bydlení v ČR
Financing of Ownership Housing in the Czech republic

Student: Bc. Michaela Walachová

Vedoucí diplomové práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2011

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Michaela Walachová**
Studijní program: **N6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **62021055 Veřejná ekonomika a správa**
Specializace: **02 Veřejná ekonomika a správa**
Téma: **Financování vlastnického bydlení v ČR**
Financing of Ownership Housing in the Czech Republic

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Státní bytová politika ČR
 3. Analýza tržních cen bytů ve zvolené lokalitě
 4. Volba modelových domácností
 5. Volba optimální metody financování
 6. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratek
Prohlášení o využití výsledků diplomové práce
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:


- BRAIDÁČ, A.; FIALA, J. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopln. vyd. Praha: Linde Praha, 2004. 743 s. ISBN 80-7201 679-2.
BRAIDÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. vyd. Brno: CERM, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204 630-0.
POLÁKOVÁ, O. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: EKOPRESS, 2006. 294 s. ISBN 80-86929 03 5.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.


Vedoucí diplomové práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 26.11.2010

Datum odevzdání: 29.04.2011


doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry




prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Místopřísežné prohlášení

„Místopřísežně prohlašuji, že jsem diplomovou práci vypracovala samostatně a uvedla jsem všechny použité podklady a literaturu. Přílohy č. 1, 2, 3, jsou převzaty z uvedených zdrojů.

V Ostravě 29. dubna 2011

.....

Michaela Walachová

OBSAH

1. ÚVOD	1
2. STÁTNÍ BYTOVÁ POLITIKA ČR	3
2.1 Význam bydlení a základní pojmy	3
2.2 Státní bytová politika ČR	5
2.3 Koncepce bytové politiky ČR 2005-2010	6
2.3.1 Současná situace v oblasti bydlení	7
2.3.2 Bytová politika státu	8
2.3.3 Záměry v oblasti financování a v oblasti právního rámce bydlení	11
2.3.4 Stávající podpůrné nástroje v oblasti bydlení	12
2.3.4.1 Program „Podpora bydlení pro rok 2011“	12
2.3.4.2 Program „Podpora hypoték“	13
2.3.4.3 Programy financované ze SFRB	14
2.3.4.4 Podpory poskytované jinými rezorty	15
2.3.4.5 Nepřímé formy podpory (daňové úlevy)	16
2.4 Bytová politika v zemích EU	17
2.4.1 Financování bydlení a jeho dostupnost	18
2.5 Přehled základních právních předpisů v oblasti bydlení a dílčí změny	19
3. ANALÝZA TRŽNÍCH CEN BYTŮ VE ZVOLENÉ LOKALITĚ.....	21
3.1 Trh s byty a jeho charakteristiky	21
3.2 Analýza tržních cen bytů v ČR	22
3.3 Analýza tržních cen bytů v Moravskoslezském kraji	24
3.4 Financování bydlení	26
3.5 Trh finančních produktů v ČR	28
3.6 Stavební spoření	29
3.6.1 Vývoj stavebního spoření	30
3.7 Hypoteční úvěr	32
4. VOLBA MODELOVÝCH DOMÁCNOSTÍ	33
4.1 Problémy, které způsobuje nedostupnost bydlení	33
4.2 Poptávka po bydlení	34
4.3 Analýza příjmů domácností	35
4.4 Dávky na bydlení	37
4.5 Vývoj míry nezaměstnanosti, jako faktoru ovlivňující ceny bytů	38
4.6 Specifikace bytových jednotek vzhledem k počtu členů domácnosti	39

4.7	Postup při koupi bytu.....	40
5.	VOLBA OPTIMÁLNÍ METODY FINANCOVÁNÍ	42
5.1	Zadání modelového příkladu	42
5.2	Řešení příkladu prostřednictvím hypotéky	42
5.2.1	Česká spořitelna	43
5.2.2	Komerční banka	44
5.2.3	ČSOB.....	46
5.3	Řešení modelového příkladu prostřednictvím stavebního spoření	47
5.3.1	Českomoravská stavební spořitelna, a. s.	47
5.3.2	Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.	49
5.4	Shrnutí dosažených výsledků.....	51
6.	ZÁVĚR	54
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	56
	SEZNAM ZKRATEK	
	PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ DIPLOMOVÉ PRÁCE	
	SEZNAM PŘÍLOH	

1. Úvod

Bydlení je základní životní potřebou, pro většinu lidí naprosto nezbytnou. Lidé v České republice jsou historicky málo mobilní, proto se místo jejich rodiště často stává také celoživotním domovem. Pořízení vlastního bydlení je dlouhodobou záležitostí nesoucí sebou velkou finanční zátěž. Pouze malá část občanů ČR má úspory, které použije na pořízení bydlení pouze z vlastních zdrojů. Ostatní jsou odkázáni na finanční pomoc, kterou nabízejí různé finanční instituce za podobných komerčních podmínek.

Každý jedinec v rámci zajištění své existence dojde k závěru, zda si pořídit vlastní byt či dům, nebo žít v nájemním bytě. Obě varianty sebou nesou riziko vložených vlastních nákladů. Záleží, zda člověk preferuje zadlužení se na dlouhou dobu, ale po jejím uplynutí se stává vlastníkem nemovitosti, nebo být závislý na úvěru a platit nájem. V případě nájemního bydlení ovšem nikdy nezíská vlastnické právo k bytu, který obývá celý život. Nájemní bydlení se stává dražším, vlivem deregulace nájemného, a pokud tento jedinec není ochoten či dokonce schopen jej platit, musí svou situaci řešit jinak, většinou úvěrem.

V případě, že je rozhodnuto pro koupi bytu s využitím úvěru, je nutné zachovat určitý postup. Je třeba zmapovat situaci na trhu s finančními produkty a vybrat si tu správnou variantu, která je optimální vzhledem k současné, ale také budoucí předpokládané finanční situaci. Je nutné pečlivě zvážit investici do nemovitosti, protože je dlouhodobá. Jen málo lidí si může v životě dovolit nakoupit více nemovitostí. Důležité je uvědomit si, že koupě nemovitosti je výbornou investicí, její hodnota neklesá, naopak při svědomité péči je možné i zhodnocení.

Cílem diplomové práce je analýza možností na trhu s nemovitostmi. Zároveň je představen trh finančních produktů sloužící k zajištění vlastního bydlení. Závěrem bude volba nejvhodnějšího typu finančního produktu pro modelovou domácnost.

Pro účely diplomové práce jsou určeny dvě **hypotézy**, které budou v páté kapitole buď potvrzeny, nebo vyvráceny:

H1 *Ceny bytů v ČR se vlivem ekonomické krize snižují.* Předpokladem pro tuto hypotézu je finanční krize z roku 2008, která zasáhla ekonomiky prakticky všechny státy. Ekonomická recese způsobila nejen růst nezaměstnanosti, ale také snižování mezd pracovníků. Nízké příjmy domácností mohou způsobit snižování poptávky po bytech. Nízká poptávka pak vyvolává snižování cen bytů.

H2 *Financování vlastnického bydlení ze stavebního spoření je pro jeho účastníka lepší, než financování úvěrem.* Je zřejmé, že financování vlastnického bydlení ze stavebního spoření je výhodnější, protože mimo jiné umožňuje si na budoucí potřebu pořízení bytu

spořit. Pravidelným spořením účastník stavebního spoření získává určitou bonitu, která je výhodná v případě žádosti o úvěr ze stavebního spoření. Navíc stavební spoření je produkt šitý na míru každému jejímu účastníku, lze šetřit libovolnou částku. Úvěry jsou poskytovány za výhodnějších úrokových sazeb, než produkty klasických bank.

Diplomová práce je rozdělena na část teoretickou a praktickou.

Druhá kapitola s názvem „Státní bytová politika ČR“ je zaměřena teoreticky. Je zde zdůrazněna důležitost bydlení, jak pro jedince, tak pro stát. Pomocí **metody** analytické klasifikace bude probrána Státní bytová politika ČR, včetně aktualizací podle změn k 1. 1. 2011. Tady je uveden i pohled Evropské unie na politiku bydlení.

Ve třetí kapitole, která spadá do praktické části, provedu analýzu situace na trhu s byty v celé ČR, dále pak v Moravskoslezském kraji se zaměřením na okres Karviná, který je vybranou lokalitou. Součástí třetí kapitoly bude také popsání finančních produktů v oblasti bydlení, jež jsou aktuálně finančními institucemi nabízeny. Součástí je i jejich krátká charakteristika. Přehledem bank a spořitelén nabízejících finanční produkty na pořízení bydlení bude zakončena první část praktické kapitoly.

Ve čtvrté kapitole s využitím **metody** modelování jsou vytvořeny typizované domácnosti. Nadefinovány jsou nejčastěji se vyskytující typy domácností v ČR s ohledem na demografická data. Zde popisují i některé faktory, které mohou ovlivňovat poptávku domácností po bydlení. V páté kapitole je na praktickém příkladu řešena modelová domácnost, která nejčastěji bude řešit bytovou otázku, na základě poznatků z předchozích kapitol. **Metodami** srovnání a následné dedukce bude zvolena optimální forma financování vlastnického bydlení modelové domácnosti. V průběhu kapitoly dojde k potvrzení nebo vyvrácení výše uvedených hypotéz.

2. Státní bytová politika ČR

V první kapitole mé diplomové práce bych chtěla objasnit vlastní podstatu a důležitost bydlení jak pro jedince a rodiny, tak pro celou společnost. Vysvětlím základní pojmy, které úzce souvisí s bytovou politikou i s bydlením jako takovým. Představím bytovou politiku ČR, její koncepce a programy. Nastíním pohled EU na bytovou politiku a uvedu legislativu týkající se této oblasti. Níže uvedené koncepce jsou platné pro období let 2005 – 2010, nová bytová koncepce v současné době ještě není k dispozici.

2.1 Význam bydlení a základní pojmy

Bydlení patří mezi základní lidské potřeby. Každý člověk potřebuje místo, kam se vrací z práce, ze školy, kde tráví svůj volný čas, kde má své osobní věci a kde má své blízké – každý člověk potřebuje domov. Výrazně ovlivňuje sociální postavení lidí ve společnosti – to je také důvodem, proč je bydlení úzce propojeno se sociální politikou. Bydlení se vyznačuje mimořádnou nákladností, která často překračuje možnosti jednotlivců a rodin. Prioritou státu je zaměřit se na zajištění bydlení především sociálně slabším a znevýhodněným skupinám obyvatelstva.¹ Z veřejných rozpočtů jsou vynakládány nemalé finanční prostředky na řešení bezdomovectví, ubytování seniorů či tělesně postižených lidí, dětí bez domova apod. Teorie sociální politiky prošly dlouhým vývojem v reakci na nejrůznější faktory, především demografické, ekonomické či historické. Každý stát se bytové politice věnuje.

Cílem bytové politiky není, aby každý člověk či rodina dostala byt, nýbrž vytváří podmínky, aby si každý mohl byt opatřit a napomáhá těm, kteří si byt z objektivních důvodů sami opatřit nemohou.

Mezi základní pojmy, které je důležité objasnit, patří **byt**. Byt je chápán jako statek – byt v panelovém či obytném domě, nebo rodinný dům. Byt je předmětem směny na trhu nebo v případě veřejného vlastnictví je přidělován na základě administrativně přidělového systému.

Bydlení je stav, který je určen fyzickou přítomností člověka a jeho rodiny v místě. Vyznačuje se sociálními či ekonomickými vazbami na danou lokalitu.

Rovněž je třeba orientovat se v členění **základních forem bydlení**. Základní formy bydlení jsou nejčastěji uváděny takto:

- a) podle stavebně technického charakteru,
- b) podle právního postavení osoby, která byt užívá,

¹ Viz. www.mmr.cz – Koncepce bydlení (2010).

- c) podle tržního způsobu využití,
- d) podle vlastnického členění.

ad a) Členění podle stavebně technického charakteru vychází z platných stavebně technických zákonů. Bydlení rozlišuje na dvě skupiny: bydlení v rodinných domech a bydlení v obytných domech.

Za rodinný dům je považována stavba, která má nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví a zároveň může mít nejvýše tři samostatné byty. Stavba musí odpovídat standardům pro rodinné bydlení.

Obytný dům může mít bytů více, má zpravidla společný vchod z veřejné komunikace.

ad b) Uživatelské členění rozlišuje tři formy bydlení: osobní vlastnické bydlení, nájemní a podnájemní bydlení. Toto členění vychází z příslušné legislativy, která určuje tři skupiny uživatelů bytů, a to vlastníky, nájemníky a podnájemníky.

Osobní vlastnické bydlení se vyznačuje tím, že vlastník bytu je zároveň jeho uživatelem.

Nájemník obývá byt vlastníka na základě písemné nájemní smlouvy. Za toto právo je nájemník povinen platit vlastníku dohodnuté či zákonem určené nájemné.

Podnájemní bydlení vychází z podnájemní smlouvy uzavřené s nájemcem. Smlouvu lze uzavřít jen se souhlasem vlastníka bytu. Nájemník přenechává právo k obývání části bytu podnájemníkovi.

ad c) Tržní členění uvádí tyto formy členění: sociální bydlení, vlastnický a nájemní trh bydlení.

Vlastnický trh bydlení je trh, kde jsou nabízeny byty k prodeji či koupi za cenu utvořenou na trhu.

Na nájemním trhu bydlení jsou předmětem směny práva k užívání bytu. Pokud je obchod uskutečněn, smluvní cena je tržní cena nájmu a mezi vlastníkem bytu a nájemníkem je uzavřena nájemní smlouva.

ad d) Dle vlastnického členění rozlišujeme tyto formy bydlení: soukromé, družstevní a veřejné vlastnictví bytů.

Soukromými vlastníky bytu jsou nejčastěji fyzické a právnické osoby – např. občané, společnosti, realitní kanceláře atd.

Družstevními vlastníky jsou družstva vzniklá v období první republiky – Lidová bytová družstva (LBD) a později stavební bytová družstva (SBD). Jejich subjektivita byla legislativně upravena po válce.

V případech veřejného vlastnictví jsou majiteli bytů stát, kraje či obce, společenské organizace a nadace.

2.1 Státní bytová politika ČR

Princip státní bytové politiky tkví ve vytváření vhodného právního a institucionálního prostředí pro všechny aktéry vystupující na trhu s byty. Stát se pomocí svých zásahů nesnaží omezovat volné obchodování s byty, ale je povinen podporovat skupiny domácností, jež se samy svými silami nemohou o bydlení postarat.

Obečné cíle bytové politiky lze z hlediska aktérů na trhu s byty stanovit takto:²

- fungování trhu s byty včetně odpovídající právní úpravy a vymahatelnosti práva; součástí tohoto cíle je také odstranění právních a cenových deformací v segmentu nájemního bydlení,
- zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti, včetně sociálních dávek v oblasti bydlení kompenzujících celkové výdaje na bydlení nízkopříjmových domácností,
- zvyšování nabídky bydlení, a to i prostřednictvím podpory nové výstavby,
- zvyšování kvality bydlení, včetně podpory vlastníků při údržbě, opravách a modernizaci bytového fondu,
- průběžný monitoring trhu s byty i monitoring účinnosti a efektivity podpůrných nástrojů a jejich úpravy,
- aplikace nediskriminačních pravidel společného trhu Evropské unie včetně podmínek hospodářské soutěže a slučitelnosti veřejných podpor s komunitárním právem.

Výše uvedené cíle jsou naplňovány prostřednictvím právních předpisů a podpůrných nástrojů v oblasti bydlení. Podpůrné programy v oblasti bydlení jsou financovány prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj ze státního rozpočtu a z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na základě nařízení vlády.

² Viz. www.mmr.cz (2010).

2.2 Koncepce bytové politiky ČR 2005-2010

Podle zákona č. 2/1969 Sb., je Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) ústředním orgánem státní správy pro oblast politiky bydlení, rozvoje domovního a bytového fondu a pro věci nájmu bytů a nebytových prostor. Hlavním úkolem MMR je koordinování činností jednotlivých ministerstev při naplňování bytové politiky, jakož i koordinování financování těchto činností. Důležitým předpokladem pro naplnění úkolu je tvorba Koncepce bytové politiky (dále jen „Koncepce“).

Koncepce bytové politiky je závazný politický dokument obsahující základní směry vývoje a konkrétní cíle v oblasti bydlení. Jedná se o střednědobý dokument (aktuální koncepce je platná od r. 2005 do roku 2010). Dokument musí brát v úvahu známé vnější faktory (demografický vývoj, nároky na veřejné rozpočty atd.). Koncepce vychází z Programového prohlášení vlády.

Přesto, že politika bydlení je v rukou členských států, vstup do EU ovlivnil i tvorbu národní Koncepce – zejména v oblasti veřejné podpory, jež je v zemích EU až na výjimky komunitárním právem obecně zakázáno. Veřejnou podporou jsou označovány nejen finanční prostředky poskytnuté z veřejných rozpočtů ve všech formách (dotace, příspěvky atd.), ale také prostředky, které příjemce ušetří poskytnutím výhody. Hlavním koordinátorem a monitorovacím orgánem v oblasti veřejné podpory v ČR je Úřad pro ochranu hospodářské soutěže (ÚOHS).

Systém podpor v ČR tedy musí být v souladu s pravidly veřejné podpory. Poskytnutí veřejné podpory je podmíněno schválením Evropskou komisí, při dodržení stanovených kritérií:

- Jedná se o transfer státních (veřejných) prostředků, nejen ve formě dotací, ale také např. záruk, odpisů, daňových úlev apod.,
- některým subjektům vzniká ekonomická výhoda,
- podpora je selektivní, takže ovlivňuje rovné postavení na trhu,
- poskytnutá podpora může mít vliv na hospodářskou soutěž či obchody mezi zeměmi (výjimku tvoří podpora malého rozsahu).

V případě podpor do oblasti bydlení je vždy třeba žádat o výjimku ze zákazu poskytování veřejné podpory. Je nutné splnit podmínky pro vynětí ze zákazu, které jsou uvedeny ve smlouvě o Evropských společenstvích. Zkoumá se především povaha poskytnuté podpory, zda je v souladu se společným trhem (např. náhrady škod vzniklých při přírodních

katastrofách). Výjimky mohou dosáhnout i podpory poskytované na růst hospodářského rozvoje oblastí s nízkou životní úrovní a velkou nezaměstnaností.

Stát respektuje význam trhu pro pozitivní vývoj ekonomiky. Trh však nedokáže sám řešit vážné sociální problémy, je tedy třeba státních zásahů pro vytvoření co nejpříznivějších podmínek pro život. Těmito korekcemi se stát snaží zabránit nadměrné polarizaci bohatství a chudoby a zajistit solidaritu, spravedlnost a udržitelný rozvoj.

2.3.1 Současná situace v oblasti bydlení

Všechna data uvedená v této podkapitole pochází z roku 2001, kdy naposledy proběhlo sčítání lidí, domů a bytů. Statistické „sčítání“ probíhá v intervalu deseti let – další proběhne v březnu 2011. Jednotlivé koncepce na sebe navazují, stávající koncepce navazuje na koncepci bytové politiky z roku 1999.

Současná Koncepce rozšiřuje a zdůrazňuje některé priority:

- Zdůraznění péče o stávající bytový fond a jeho optimální využívání,
- podpora nejen nové výstavby, ale také pořízování staršího bydlení,
- důraz na podporu skupin obyvatelstva, které mají zhoršené postavení v přístupu k bydlení.³

Bytový fond tvořil podle sčítání lidu k 1. březnu 2001 celkem 4 366 293 bytů. Téměř 88% bytového fondu tvoří trvale obydlené byty. Celkově se plošný bytový deficit nevyskytuje. V atraktivních lokalitách (např. Praha) se často projevuje nesoulad mezi širokou nabídkou a výdajovými možnostmi obyvatel. Chybí zde nabídka přiměřených a cenově dostupných bytů, což představuje významný problém. Tento problém ovlivňuje především sociálně slabší domácnosti.

Z vlastnického hlediska, tedy podle právního postavení uživatele bytu jsou byty zastoupeny dostatečně. Výrazně převládá osobní vlastnictví (47%), družstevní vlastnictví tvoří 17% podíl na bytovém fondu, nájemní byty představují 29%. Zbýlých 7% představuje specifické důvody užívání bytu.

Průměrná velikost trvale obydleného bytu činila v roce 2001 49,5 m² obytné plochy. Vybavenost obyvatelstva bytovým fondem se neustále vylepšuje a zvyšuje se také kvalita bydlení. Počet dokončených bytů se každoročně pohybuje nad hranicí 25 tisíc. Počet ročně zahajovaných staveb je ještě vyšší (okolo 36 tisíc bytů), tento pozitivní trend je podporován

³ Viz. www.mmr.cz (2011).

především příznivým vývojem úrokových sazeb a rozvoj financování bydlení formou hypoték.

Ceny nemovitostí se v současné době stabilizují. K výkyvům cen směrem vzhůru došlo v souvislosti se vstupem ČR do EU. Postupně se začínají uvolňovat i ceny smluvních nájmu, které se pohybují od 15 Kč/m² ve městech s počtem obyvatel do 10 000 až po 40 Kč/m² v Praze.

Prakticky nepřetržitý růst je zaznamenán v oblasti výdajů na bydlení a chod domácnosti. Téměř 37% domácností považuje výdaje na bydlení za velkou finanční zátěž. Dochází k růstu skupiny domácností, které si nejsou samy schopny udržet či zajistit odpovídající bydlení.

Dalším problémem je rozpor mezi nabídkou bydlení a preferencemi poptávajících na trhu. Obecně neuspokojivá poptávka po bytech se projevuje především ve vzniku černých trhů s nájemními byty.

V posledních letech došlo vlivem privatizace k rozšíření osobního vlastnictví bytového fondu. Rozvinuly se možnosti financování bydlení, např. hypoteční úvěry nebo stavební spoření. Současně se však prohlubují rozdíly v situacích na trhu malých měst a velkých významných měst.

2.3.2 Bytová politika státu

Koncepce bytové politiky se snaží vytvořit plně funkční soubor tržních nástrojů slučitelných s pravidly EU. Chce tímto umožnit každému občanu, dle jeho schopností, využít nástrojů k pořízení bydlení. Občanům, kteří si z objektivních důvodů nejsou schopni svým úsilím bydlení zajistit, se snaží zařídit důstojné sociální bydlení. Mezi krátkodobé cíle koncepce patří především řešení problémů v oblasti nájemního bydlení – ochrana nájemníků, adresná podpora potřebným, svobodné tržní vztahy apod.

Další problém, který se snaží koncepce bytové politiky řešit, je nevyjasněná role obcí v oblasti bydlení. V současné době obce hrají „dvojroli“ – jednak by měly s péčí hospodáře maximalizovat výnos ze svého majetku, na druhou stranu mají za úkol pečovat o rozvoj podmínek bydlení pro své občany. Očekává se, že obce se svou bytovou politikou zaměří na domácnosti sociálně slabé, což je v rozporu se zásadou dobrého hospodaření. Obce hledají vhodnou kombinaci splnění cílů. Koncepce pracuje s tím, že role v oblasti sociálního bydlení má být svěřena obcím, protože ty mohou lépe reagovat na lokální sociální problémy.

Je stanoven základní rámec právních nástrojů pro zajištění bydlení, kde koncepce počítá s tím, že:

- Občané s příjmy nad průměrem mohou dosáhnout na hypoteční financování,
- občané se středním příjmem využijí stavební spoření, nebo nově koncipované pravidla výstavby nájemních bytů za podpory SFRB,
- pro občany s nižšími příjmy je vytvořen nový sektor neziskového bydlení zajišťovaného obcí prostřednictvím neziskových bytových společností,
- pro občany s nízkými příjmy je určena výstavba obecních bytů podporovaných ze zdrojů SFRB a MMR a stávající nájemní byty.

Na pořízení bytů na trhu dostupných jsou vytvořeny nástroje podpor.

Nejvíce se rozvíjí sektor vlastnického bydlení. Zahrnuje jak rodinné domy, tak i byty ve vlastnictví fyzických osob. Nárůst tohoto sektoru je státem podporován. Zdrojem růstu je nejen nová výstavba, ale také převádění družstevních bytů do osobního vlastnictví či privatizace obecního bytového fondu. Domácnosti se středními a vyššími příjmy jsou doslova „nuceny“ zaměřit se na vlastnický sektor důsledkem deformací nájemního sektoru. Trend růstu tohoto sektoru odpovídá situaci ve vyspělých evropských zemích. Základní nástroj podpory pořízení vlastnického bydlení je i nadále daňová úleva – snížení základu pro výpočet daně z příjmu o úroky z úvěrů použitých na bydlení. Dalším významným nástrojem jsou zvýhodněné úvěry a úrokové dotace k hypotečním úvěrům určené mladým lidem do 36 let.

Bydlení v družstevních bytech se velmi podobá vlastnickému bydlení. Družstevní sektor tvoří především domy ve vlastnictví bytových družstev, tvoří cca 17% bytového fondu. V současné době výstavba družstevních bytů není státem podporována. Poslanecké sněmovně však již byl předložen právní rámec pro podporu této výstavby. Z dosavadních zkušeností vyplývá, že existuje velký okruh potencionálních uživatelů družstevního bydlení. Také to je důvod, proč se vláda rozhodla podpořit výstavbu družstevních bytů. Podpora na výstavbu těchto bytů je poskytována podle Zákona o podpoře výstavby družstevních bytů ze SFRB, který byl schválen v říjnu 2004. V rozpočtu SFRP pro rok 2010 nebyly na tuto formu podpory vyčleněny finanční prostředky, podpora proto není poskytována a žádosti o její poskytnutí se nepřijímají.⁴ Právní úprava bytových družstev a nájmu družstevních bytů je objasněna v Občanském zákoníku. Nástrojem pro podporu výstavby družstevních bytů je poskytování podpory tzv. malého rozsahu („de minimis“).

Jen 12% - ní podíl na bytovém fondu tvoří soukromý nájemní sektor. Fungování tohoto sektoru je negativně ovlivněno především dříve uplatňovanou regulací nájemného. Je zde nedostatek levných nájemních bytů pro nízkopříjmové domácnosti, které si finančně

⁴ Viz. www.sfrb.cz (2011).

nemohou dovolit tržní nájemné. Výstavba v tomto sektoru téměř neprobíhá, pro investory je výhodnější financovat vlastnické bydlení. Převážná část nově vystavěných bytů je rozprodávána do osobního vlastnictví, avšak podle analýz 30 – 40% těchto bytů je užíváno na základně nájemní smlouvy. Zvyšující se nabídka bytů k nájmu způsobuje postupné snižování tržního nájemného (u některých bytů až o 30%). Tato forma bydlení by měla zajistit bydlení pro osoby, které požadují mobilitu a flexibilitu a pro osoby hledající krátkodobé řešení své bytové situace. Nová koncepce nájemní politiky umožňuje korigování v případě nedohody smluvních stran v místě obvyklým, srovnatelným nájemným.

Sektor obecních nájemních bytů zaznamenává také negativní důsledky dřívější regulace nájemného a také občanskoprávní úpravou nájmu bytu. Jak jsem již uvedla výše, role obcí v bytové politice je nevyjasněná. Obecní byty by měly zastávat jak sociální tak i komerční funkci. Výstavba obecních bytů je masivně podporována státem. Teprve od roku 2003 je tato podpora zaměřena na domácnosti s nízkými příjmy a na osoby, které jsou sociálně, zdravotně či jinak znevýhodněny. V tomto sektoru se vláda snaží především o vyjasnění role obcí a obecního bytového fondu. Cílem je, aby obecní byty sloužily především k veřejnému zájmu. Nová výstavba obecních bytů je podporována státem. Jsou poskytovány sociálně zacílené dotace, které umožňují stavbu bytů pro osoby se zdravotním postižením, osoby staré či nalézající se v nepříznivé životní situaci (tzv. podporované bydlení).

V roce 2011 nejsou v rozpočtu SFRB určeny finanční prostředky na podporu obecních nájemních bytů. Tato forma podpory nebude poskytována a žádosti o její poskytnutí se nepřijímají.

Dominantou bytové politiky je především využívání bytového fondu. V posledních letech dochází k masové podpoře rekonstrukcí a renovací s aspektem zlepšení kvality bytů. V této oblasti je dosahováno viditelných výsledků, především zásluhou dlouhodobě zanedbávané koncepce v bytové politice. S tímto souvisí i rozměr potřebných finančních prostředků na tyto práce – až 500 miliard Kč. Vláda usiluje o vznik neziskového nájemního sektoru, který zajistí nabídku cenově dostupného nájemního bydlení pro domácnosti, které nejsou schopny se finančně podílet na pořízení svého bydlení. Vznik je podmíněn novou právní úpravou, která by určila mantinely pro poskytování podpory a také subjekty, které budou bydlení stavět a poskytovat. Tyto společnosti musí dodržovat zásadu obecné prospěšnosti, na jejich činnosti se budou moci podílet i obce, např. poskytnutím pozemku. Poskytovaná podpora je vyšší než u družstevního bydlení, protože se dotýká sociálně slabších skupin.

Podpory na opravy bytových domů ze SFRB existují dvě: Dotace na opravy a Program Nový Panel. Dotace na opravy v roce 2011 nejsou poskytovány. V Programu Nový Panel je pozastaven příjem nových žádostí, z důvodu vyčerpání vyhrazených finančních prostředků mezi více než 700 žádostí z roku 2010.⁵

2.3.3 Záměry v oblasti financování a v oblasti právního rámce bydlení

Pro naplnění cílů bytové politiky by měl existovat dobře rozvinutý a fungující systém financování bydlení. Středem systémů je hypoteční úvěrování a stavební spoření. Stát tento systém podporuje především tvorbou a úpravou legislativy, tak i ekonomickými nástroji zahrnujícími např. daňové úlevy či úrokové dotace. Mimo soukromých finančních prostředků a úspor, slouží jako podpůrný nástroj financování rozpočtové prostředky státu a SFRB. Veřejné finanční prostředky zde zastupují především motivační funkci. Státní fond rozvoje bydlení posiluje na svém významu. Fond má cíleně více pracovat se soukromými zdroji a využívat je jako investice do bydlení. Jsou připravena opatření pro zajištění dlouhodobé finanční stability a zajištění pravidelného příjmu. Na SFRB by měly být přesunuty i některé nástroje státní bytové politiky.

Podpora je směřována na trhu s byty jak na stranu nabídky (opravy, rekonstrukce), tak na stranu poptávky (posílení příjmu domácností). Rejstřík podpůrných nástrojů by měl zohledňovat diferencované možnosti jednotlivých skupin domácností. Kromě základních cílových skupin (dle výše příjmu), existují i skupiny, kterým je poskytována zvláštní pomoc. Jedná se o skupiny osob, jež mají ztížené podmínky a nemohou si bez pomoci obstarat vlastní bydlení – mladí lidé, senioři, sociálně slabí, zdravotně postižení atd. Součástí legislativních úprav sociální politiky jsou i nástroje na řešení problémů s bydlením domácností, které se dostaly do tíživé sociální situace. Existují dvě dávky – příspěvek na bydlení (z programu státní sociální podpory) a doplatek na bydlení (dle zákona o hmotné nouzi). Tato opatření nesmí omezovat trh s byty.

Nejdůležitějším úkolem v oblasti právního rámce je úprava občanského a obchodního zákoníku. Nová právní úprava se má týkat především problematiky nájemného, zachování institutu chráněného nájmu bytu, vlastnictví bytů. V rámci rekodifikace Obchodního zákoníku má být uplatněna úprava právního rámce pro bytová družstva. Novou právní úpravu rovněž vyžaduje vznik a rozvoj neziskového nájemního bydlení.

⁵ Viz. www.sfrb.cz (2011).

V níže uvedené tabulce jsou uvedeny předpokládané výdaje na státní politiku bydlení ze státního rozpočtu pro současnou Koncepti platnou do roku 2010. Údaje jsou uvedeny v milionech korun.

Tab. č. 2.1: Odhad finančních nároků na státní rozpočet v letech 2005 až 2010 v mil. Kč.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Program Podpora rozvoje bydlení	1313	1350	1340	1340	1340	1162
Podpora hypotečního úvěrování	400	244	193	165	145	130
Celkem	1713	1594	1533	1505	1485	1292

Zdroj: vlastní zpracování podle Konceptce bytové politiky (2010).

Z tabulky č. 2.1 vyplývá, že nároky na státní rozpočet se v době působení stávající Konceptce bytové politiky 2005 – 2010 budou snižovat. Pokles nároků na státní rozpočet je možné vysvětlit rostoucím se zaměřením na použití soukromých finančních prostředků a úspor. Veřejné finance mají sloužit pouze jako podpůrný a motivační prvek.

2.3.4 Stávající podpůrné nástroje v oblasti bydlení

Podpůrné nástroje lze rozdělit na programy financované ze státního rozpočtu prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj, podpory financované ze Státního fondu rozvoje bydlení a podpory poskytované ostatními resorty. Dále se v současné době využívá rovněž nepřímé formy podpory (daňové úlevy).

2.3.4.1 Program „Podpora bydlení pro rok 2011“

K programům financovaným prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj patří program „Podpora bydlení pro rok 2011“. Pod tímto názvem je skryto několik cílených podprogramů, které jsou uvedeny v následujícím textu.

Podpora regenerace panelových sídlišť (nařízení vlády č. 494/2000 Sb.) – cílem je vytvořit atraktivní městské části ze stávajících sídlišť, které vznikly v 60. letech. Sídlíště se takto mají změnit v polyfunkční městské části. Podpora je poskytována jak na zpracování regulačních plánů sídlišť, tak na výstavbu komunikací, cyklostezek, odstavných a parkovacích míst nebo budování veřejných rekreačních ploch. Účelová dotace je poskytována až do výše 70 % rozpočtových nákladů na jednotlivé aktivity.

Dalším podprogramem je **podpora výstavby technické infrastruktury**. Státní dotace jsou poskytovány na výstavbu technické a dopravní infrastruktury pro následnou výstavbu bytových a rodinných domů. Jedná se o účelové investiční dotace obcím v maximální výši

50 tis. Kč/ byt postavený na zainteresovaném pozemku. Dotace je poskytována v souladu s předpisy EU podle pravidla „de minimis“.

Záměrem podprogramu **podpory výstavby podporovaných bytů**, je výstavba bytů ve vlastnictví obce pro osoby znevýhodněné v přístupu k bydlení, ať z důvodů příjmových či jiných. Součástí programu jsou následující dotační tituly:

- a) Výstavba pečovatelského či vstupního bytu – je určen osobám, které v důsledku nepříznivých životních okolností nemají přístup k bydlení. (v případě pečovatelského bytu se jedná o věk či zdravotní stav). Výše dotace může činit až 600 tis. Kč na jeden byt.
- b) Výstavba, nástavba či rekonstrukce vstupního bytu – max. podpora je 550 tis. na jeden byt. V případě, kdy žadatel prokáže, že výstavba dosahuje nízkooenergetického standardu, může být částka navýšena až o 50 tis. Kč na byt.
- c) Pořizuje-li se vstupní byt koupí či dražbou, je finanční částka dotace stanovena na 80% z nižší ze dvou hodnot – kupní a odhadní ceny. Max. však 400 tis. Kč/byt.

Cílem podprogramu **Podpora oprav domovních olověných rozvodů**, je zainteresování vlastníků všech typů domů k provedení výměny olověných rozvodů a snížit tak koncentraci olova v pitné vodě. Podpora vychází ze závazku ČR zajistit implementaci právních předpisů Evropských společenství v oblasti životního prostředí, týkajících se obsahu olova v pitné vodě. Podpora je poskytována formou neinvestiční finanční dotace poskytované žadatelům ze státního rozpočtu ČR. Dotace je poskytována ve výši max. 10 tis. Kč na bytovou jednotku.⁶

2.3.4.2 Program „Podpora hypoték“

Druhým samostatným programem je „**Podpora hypoték**“, podprogram podpora hypotečního úvěrování pro mladé lidi na starší byty (nařízení vlády č. 249/2002 Sb.). Záměrem podpory je zvýšení dostupnosti vlastnického bydlení pro mladé lidi. Podpora je určena na pořízení staršího bydlení a je poskytována ve formě úrokové dotace k hypotečnímu úvěru. Příjemcem může být mladý člověk do 36 let, který nemá ve vlastnictví ani spoluvlastnictví dům nebo byt. Podpora je poskytována max. po dobu 10 let ve výši 1 až 4 procentních bodů v závislosti na průměrné výši úrokových sazeb. Existují limity podpory, a to v případě hypotečního úvěru na byt, kdy částka nepřekročí 800 tis. Kč, v případě úvěru na dům 1.5 mil. Kč. Část úvěru, která limit překročí, nebude dotována.

⁶ Viz. www.mmr.cz (2011).

2.3.4.3 Programy financované ze SFRB

K programům financovaným ze Státního fondu rozvoje bydlení patří následující podprogramy.

Podpora výstavby nájemních bytů pro příjmově vymezené osoby (nařízení vlády č. 146/2003 Sb.) je určena na výstavbu nájemních bytů ve vlastnictví obce. Poskytovaná výše dotace činí max. 550 tis. Kč, nebo 630 tis. Kč na jeden byt, pokud je nutné současně vybudovat místní účelové komunikace. Není umožněno sdružování finančních prostředků obce s jinými PO a FO s výjimkou jiných obcí, rovněž nelze převést vlastnické či spoluvlastnické právo na třetí osobu. V roce 2011 tato podpora není poskytována a nové žádosti nejsou přijímány. Jedinou podporou, která je v roce 2011 obcím poskytována jsou **úvěry na modernizaci bytu**.

Dalším podprogramem je **podpora mladých** (nařízení vlády č. 97/2002 Sb.). Cílem podprogramu je zvýšit dostupnost vlastního bydlení mladým lidem do 36 let. Žadatel nesmí být v době podání žádosti o úvěr vlastníkem či spoluvlastníkem domu nebo bytu. Po dobu splácení úvěru musí takto postavený dům či byt sloužit k bydlení uživatele.

Podpora mladých je realizována formou úvěrů: Úvěr 300, Úvěr 200 a Úvěr 150. V roce 2011 nebyly vyčleněny finanční prostředky na podprogramy pro mladé – Úvěr 200 a Úvěr 150. Podpora tedy není poskytována a nové žádosti se nepřijímají. Žádosti o Úvěr 300 bylo možné podávat od 3. ledna 2011.

Úvěr 300 je poskytován mladým lidem do 35 let žijícím v manželství, nebo lidem osamoceným pečujícím alespoň o jedno nezletilé dítě. Maximální částka úvěru je 300 tis. Kč, délka splatnosti je až 20 let a úročen je dvěma procenty ročně. Fond, stejně jako banka vyžaduje zajištění úvěru, např. formou ručitele či zástavou nemovitosti. Na požádání je možné odložit začátek splácení až o 10 let, od počátku čerpání. Ze závažných sociálních či rodinných důvodů je také možné přerušit splácení jistiny, nejdéle však na dva roky.⁷

K usnadnění financování komplexních oprav bytových panelových domů a též ke zlepšení jejich tepelně technických vlastností slouží **program PANEL** (nařízení vlády č. 299/2001 Sb.). Podpora se vztahuje na úvěr, nebo jeho část, která nepřekročí 4 800 Kč na 1 m² podlahové plochy bytu. Doba poskytování je omezena na nejvýše 15 let. Výše podpory je sjednocena na 4 procentní body. Podpora poskytovaná v rámci tohoto programu musí být notifikována Evropskou komisí. V roce 2011 je pozastaven příjem nových žádostí z důvodu velkého počtu zájemců o dotaci v roce 2010 a nedostatku vyčleněných finančních prostředků.

⁷ Viz. www.sfrb.cz (2011).

Novou formou podpory ze SFRB jsou **záruky za splácení úvěrů na výstavbu nájemních bytů**. SFRB ručí úvěrující bance nejvýše za 70 % nesplacené části jistiny úvěru. Cílem podpory je dělba rizika, při níž část rizika zůstává bance. Banky by tak měly obezřetně postupovat při rozhodování o úvěru. Jedná se o podporu výstavby nájemních bytů obecně, proto není stanoven žádný limit podlahové plochy či příjmu nájemce.

Specifickou formou podpory jsou programy týkající se **povodní**. Jedná se o úvěr na opravy, úvěr na pořízení bydlení či úvěry obcím. Žádat o tyto úvěry mohou lidé a obce, jejich majetek byl poškozen při povodních.

2.3.4.4 Podpory poskytované jinými rezorty

Mezi podpory poskytované jinými rezorty patří níže uvedené podpory, příspěvky a dávky.

Program **Zelená úsporám** směřuje do oblasti úspor energie a využití obnovitelných zdrojů energie ve stavebních úkonech určených k bydlení. Správcem finančních prostředků z výnosů z prodeje povolenek na emise skleníkových plynů, jež má ČR k dispozici v režimu Kjótského protokolu na tento program je Státní fond životního prostředí. Předmětem podpory jsou tři základní oblasti - úspory energie na vytápění, výstavba v pasivním energetickém standardu a využití obnovitelných zdrojů energie pro vytápění a ohřev teplé vody. Podpora je poskytována ve výši 60% z celkové částky nákladů⁸.

Podpora stavebního spoření (zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření) má za úkol zajištění plynulé akumulace peněžních prostředků, jež stavební spořitelny poskytují formou úvěrů na financování bydlení. Od roku 2004 je platná novela zákona o stavebním spoření v ČR. Smlouvy uzavřené po 1. 1. 2004 musí být sjednány na dobu minimálně 6 let a státní podpora činí 15 % z naspořené částky, max. však z 20 000 Kč. Poskytnutí příspěvku není vázáno na využití v oblasti bydlení, cílem je především podpora spořících klientů.

Pro krytí nákladů na bydlení rodinám či jednotlivcům s nízkými příjmy je koncipován **příspěvek na bydlení** (zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře). Poskytování tohoto příspěvku podléhá testování příjmů rodiny za kalendářní čtvrtletí (pro nárok musí být nižší než 1,6 násobek životního minima rodiny). Podmínkou pro poskytnutí příspěvku je přihlášení v bytě k trvalému bydlišti.

Doplatek na bydlení je dávka pomoci v hmotné nouzi. Společně s příjmy občana pomáhá hradit odůvodněné náklady na bydlení. Částka je stanovena tak, aby po úhradě nákladů rodině zbyla částka živobytí.

⁸ Viz. www.mmr.cz (2011).

Dávky sociální péče (zákon č. 482/1991 Sb., o sociální potřebnosti) jsou jednorázové nebo měsíční peněžité či věcné dávky, které doplňují nedostatečné příjmy sociálně potřebných domácností, aby si mohly zajistit své základní životní potřeby. Přihlíží se k částkám životního minima a k odůvodněným nákladům domácnosti (např. skutečné doložené náklady na bydlení v přiměřeném bytě).

Program vyhlašovaný Českou energetickou agenturou na podporu snižování energetické náročnosti budov – **podpora vlastníků při zateplování objektů**. Kritérium pro posuzování projektů je max. přínos v úspoře energie.

Speciálním programem je **úhrada majetkové újmy bankám**. Podpora je poskytována ze státního rozpočtu bankám, které v uplynulých letech poskytovaly zvýhodněné úvěry (s úrokovou mírou 1 % a 2,7 %) na bytovou výstavbu. Poskytování příspěvku spočívá ve vyrovnání nízkých úrokových sazeb do výše diskontní sazby.

2.3.4.5 Nepřímé formy podpory (daňové úlevy)

Mezi nepřímé formy podpory patří např. *daňové úlevy vázané na daň z příjmu* (zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů). Od daně z příjmu jsou tak osvobozeny:

- příjmy z prodeje rodinného domu nebo bytu, pokud v něm prodávající měl trvalé bydliště nejméně po dobu 2 let bezprostředně před prodejem,
- příjmy z prodeje nemovitostí, přesáhne – li doba mezi nabytím a prodejem 5 let (stejná doba platí pro příjmy z převodu členských práv družstva, či majetkových podílů),
- úroky z vkladů ze stavebního spoření, výnosy z hypotečních zástavních listů,
- dotace ze SR a rozpočtu obcí či grantů na pořízení hmotného investičního majetku,
- příjmy vlastníka bytu či nebytového prostoru, pokud slouží k úhradě výdajů na opravy, údržbu a technické zhodnocení společných částí domu,
- příjmy z cenově regulovaného nájemného z bytů ve vlastnictví bytových družstev zřízených po roce 1958, na jejich výstavbu byla poskytnuta finanční pomoc a z nájemného z bytů, jež jsou ve vlastnictví bytových družstev, dříve označovaných jako lidová bytová družstva,
- odečitatelné položky od základu daně z příjmu,
- FO, které čerpají hypoteční úvěr, či úvěr ze stavebního spoření, si mohou odečíst zaplacené úroky ze základu pro výpočet daně z příjmu,
- zrychlené odpisy z pořizovací ceny domu.

Další nepřímé formy *podpory jsou zaměřeny na daň z nemovitosti* (zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti). Od daně jsou takto osvobozeny:

- Stavby a pozemky ve vlastnictví státu, a obcí (pokud se nacházejí na jejím území),
- novostavby obytných domů (a bytů) ve vlastnictví FO, pokud slouží k trvalému bydlení vlastníků a osob blízkých – osvobození je na dobu 15 let od kolaudace),
- po dobu 5 let jsou osvobozeny stavby s provedenými změnami způsobu vytápění z pevných paliv na systém obnovitelné energie (např. solární, větrné, biomasy atd.),
- obytné domy ve vlastnictví osob, které pobírají dávky sociální péče a jsou držiteli průkazu ZTP a ZTP/P, v rozsahu který slouží k jejich trvalému bydlení,
- obytné domy vrácené FO v restituci (od roku 2007),
- obytné domy ve vlastnictví FO, jež jsou postaveny před r. 1948 (osvobození od r. 2007).

Nepřímou formou podpory jsou i *daňové úlevy vázané na daň z přidané hodnoty* (zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty). U dodání bytového či rodinného domu a bytu, včetně stavebních a montážních prací, materiálů, strojů a zařízení se uplatňuje snížená sazba daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“). Během roku 2011 má dojít k sjednocení DPH na 20%, tato forma podpory tak zanikne. Převod pozemků, včetně finančního pronájmu, je osvobozen od daně, s výjimkou stavebních pozemků. Plátce se může rozhodnout, že u nájmu pozemků, staveb, bytů a nebytových prostor se uplatňuje daň.

2.3 Bytová politika v zemích EU

V právních řádech většiny zemí nemá právo na bydlení přímo vynutitelný charakter, a to i přesto, že potřeba uspokojivého bydlení je uváděna v řadě mezinárodních dokumentů (např. Všeobecná deklarace lidských práv OSN, Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech apod.).

Základním trendem je účast veřejných rozpočtů členských zemí EU v oblasti bydlení zaměřovat na zajištění rovnějšího přístupu k bydlení a intervence těch oblastech, kde volný trh s byty selhává. Je kladen vyšší důraz na vytváření podmínek pro širší zapojení soukromého kapitálu.

Přesto, že bytová politika je plně v kompetenci členských zemí, jsou určeny společné trendy pro bytové politiky členských zemí EU, např.:⁹

- Důraz na úlohu trhu,

⁹ Kleiman, (1998, 248).

- podpora vlastnického sektoru bydlení,
- důraz na regeneraci stávajícího bytového fondu,
- efektivita a efektivnost nástrojů bytové politiky,
- efektivnější zacílení podpor v oblasti sociálního bydlení,
- větší důraz na spolupráci se soukromým sektorem (i v oblasti sociálního bydlení),
- deregulace soukromého nájemního bydlení, i v oblasti financování bydlení.

U nově přistupujících zemí, které procházejí transformací k tržní ekonomice a demokracii, dochází vlivem změny společenského režimu k poklesu státních výdajů v oblasti bydlení. V těchto zemích nejsou většinou vytvořeny optimální podmínky pro rozvoj hypotečního úvěrování. Tato situace je zapříčiněna mnoha faktory, např. přílišnou byrokracií, korupcí, nedostatečnou legislativou, zdlouhavými soudními procesy apod. Přistupující země často nemají definice sociálního bydlení, efektivní příspěvky na bydlení či dlouhodobě platnou legislativní úpravu této oblasti. Reforma se projevila zejména ve vlastnické struktuře bydlení, hlavně ve prospěch vlastnického bydlení.

2.4.1 Financování bydlení a jeho dostupnost

Financování bydlení je zajišťováno kombinací veřejných financí a soukromého kapitálu, i když podíl veřejných financí se snižuje.

Sociální bydlení je zajišťováno obcemi nebo neziskovými organizacemi. Vlivem výrazného zvýšení nájemného v uplynulých 20 letech je možné provozní subvence často zcela odstraňovat a kapitálové dotace krátit. Důležitá role připadá na spoluúčast soukromého kapitálu či mimorozpočtových zdrojů. Nájemné v sociálních bytech je stanovováno na hranici nákladů spojených s pořízením a provozem těchto bytů, případně zkrácené o provozní dotace. Byty jsou určeny sociálně potřebným domácnostem. Sociální bydlení je důležitou částí bytového fondu evropských zemí, i přes diskutovanou sociální segregaci příjmově nejslabších domácností. Umožňuje těmto skupinám dostupnost bydlení (vedle příspěvku na bydlení). Dnešním trendem v souvislosti se snižováním veřejných výdajů do oblasti bydlení je model sociálního bydlení provozovaného neziskovými soukromými bytovými asociacemi.

V oblasti **soukromého nájemního bydlení** dochází k přechodu od plošné regulace k regulaci druhé generace, která bere v úvahu tržní faktory (např. lokální diferenciace cen). Tento systém má dvě podoby – místně obvyklé nájemné nebo nákladově kontrolované nájemné (kontrolou zisků pronajímatelů).

Hlavní částí bytového fondu „starých“ členských zemí je **vlastnické bydlení**. K pořízení vlastnického bydlení je v současnosti používáno komerčních hypotečních úvěrů nebo hypotečních úvěrů od státem podporovaných fondů. Ve většině zemí dochází k deregulaci bankovního sektoru a hypotečního financování s legislativní úpravou hypotečních produktů. Tato deregulace zapříčinila zlepšení dostupnosti komerčních úvěrových produktů – hypoteční úvěr je standardním nástrojem při pořizování vlastnického bydlení i pro středně příjmové skupiny domácností. V některých zemích je systém hypotečního úvěrování doplněn systémem stavebního spoření. Ve vyspělých zemích je stavební spoření pečlivě legislativně upraveno, a proto se snižuje riziko zneužití a neefektivního využívání státní podpory. Stavební spoření umožňuje si naspořit, či prostřednictvím nízkoúročených úvěrů získat finance ke koupi bytu.

Příjmově nejslabším domácnostem stát přispívá na krytí nákladů spojených s bydlením prostřednictvím otestovaného příspěvku na bydlení. Příspěvek na bydlení je adresný a vypočítává se s přihlédnutím ke skutečným příjmům domácnosti a skutečným výdajům na bydlení. Tento příspěvek je orientován na podporu poptávky po bydlení.

Nově přistupující země do EU často nemají příliš efektivních programů a nástrojů. Bytová politika nevede ke zvýšení finanční dostupnosti bydlení a ani k zavedení dlouhodobě udržitelné bytové politiky. Mezi země s těmito problémy patří např. Maďarsko, Estonsko, Slovensko, ale i Česká republika.

2.4 Přehled základních právních předpisů v oblasti bydlení a dílčí změny

V gesci Ministerstva pro místní rozvoj jsou tyto zákony a vyhlášky upravující oblast politiky bydlení:

- Zákon č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor,
- Zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů (tento zákon upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám, bytům či nebytovým prostorám),
- Zákon č. 211/2000 Sb. o Státním fondu rozvoje bydlení,
- Vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii, vytápění a na poskytování teplé užitkové vody,
- Zákon č. 378/2005 Sb. o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení,
- Zákon č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu.

Mezi další legislativní dokumenty se řadí množství Nařízení vlád, týkajících se především použití prostředků ze Státního fondu rozvoje bydlení, poskytování příspěvků a finanční pomoci v oblasti bydlení.

Oblasti bydlení se dotýká rovněž Zákon č. 183/2006 Sb. Stavební zákon (zákon o územním plánování a stavebním řádu). Velmi důležitým právním dokumentem je také Občanský zákoník – právo na důstojné bydlení je jedním ze základních občanských práv.

Dílčí změny

Na státní příspěvky za rok 2010 (tedy připisované v roce 2011) je uvalena 50 % daň. Maximální státní příspěvky se tak sníží na polovinu. U smluv, které byly uzavřené před rokem 2004 je nyní místo státního příspěvku 4 500,- Kč, pouze 2250,- Kč. U starších smluv pak z 3 000,-Kč pouze 1 500,- Kč.

Pro rok 2012 by měl státní příspěvek činit 10 % z naspořené částky, ohraničené však limitem 2 000,- Kč.

Další novinkou roku 2011 je zrušení výjimky pro stavební spoření, které doposud bylo osvobozeno od daně z úrokových výnosů. Daň se nově bude vztahovat na úrokové výnosy připisované od roku 2011.¹⁰

¹⁰ Viz. www.mesec.cz (2011).

3. Analýza tržních cen bytů ve zvolené lokalitě

Třetí kapitola analyzuje vývoj na trhu s nemovitostmi určenými k bydlení. Pro účely mé diplomové práce, analyzuji pouze vývoj průměrných cen bytů za m². Abstrahuji zde od bydlení v rodinných domech. Zároveň nerozlišuji ceny bytů umístěných v panelové zástavbě a bytů ve zděné zástavbě. Veškerá data obsažená v následující analýze pocházejí z veřejných internetových stránek Českého statistického úřadu a jsou průměrnými hodnotami realizovaných kupních cen.

Na počátku analýzy charakterizuji trh s byty, a uvedu jeho specifika. Dále se zaměřím na analýzu tržních cen bytů v celé ČR v letech 2005 – 2009. Stejně tak provedu i analýzu cen bytů v Moravskoslezském kraji, zvláště se zaměřím na okres Karviná.

Další část kapitoly tvoří způsoby financování pořízení vlastního bydlení. Uvedu zde finanční instituce, které působí na českém finančním trhu, a popíšu nejpoužívanější finanční produkty v oblasti financování bydlení.

3.1 Trh s byty a jeho charakteristiky

„Byt je zároveň spotřebním zbožím, soukromou investicí a společenským statkem“, jak uvádí Poláková, Olga (str. 12, 2006). Bydlení patří mezi základní lidské potřeby, a proto jeho spotřeba nemůže být nahrazena spotřebou jiného druhu statku.

Obydlí je trvale určeno v prostoru, je vázáno na pozemek, popř. stavbu, a navíc je svázáno s pracovním, kulturním a společenským životem jeho obyvatel. Deficit bydlení v určitém místě nelze nahradit jeho nadbytkem v jiné lokalitě. Byt je předmětem spotřeby, získaný užitek v podobě vybavení bytu, které domácnosti vytvářejí a chtějí, dává dohromady domov. Pro mnohé velikost, prostorové uspořádání a vybavení bytu znamená určitý sociální status. S domovem jsou tak spojeny i pocity seberealizace a osobní svobody.

Další charakteristikou je dlouhá životnost bytu a výše potřebné investice. Bydlení je vysoce heterogenním statkem, jeho nabídka je různorodá a liší se např. cenou, lokalitou, či kvalitou. Trh s byty je vlastně tvořen množstvím lokálních trhů, které se vzájemně liší. Nalezení vhodného bydlení je tedy vzhledem k netransparentnosti trhů a nedostatečné informovanosti domácností velmi složité. Byt může být chápán jako soukromá investice, ale také veřejná investice, a to s výnosem přisuzovaným společností. Hodnota bytu je tak či onak ovlivněna jeho schopností poskytovat užitek konečným spotřebitelům.

Trh s byty je ovlivňován trhy jinými, např. pozemkovými, kapitálovými apod. Dosažení rovnovážné situace na trhu také ztěžuje jeho nízká cenová elasticita nabídky a poptávky.¹¹

Důležitý pro produkci užitku bytovou jednotkou, je postoj vlastníka. Charakter zájmu je v podstatě dvojitý – vlastnický a nevlastnický zájem. Vlastnický zájem je spojen s odpovědností jedince za způsob, jakým je nemovitost využívána či udržována. Naopak nevlastnický zájem se soustřeďuje pouze na užívání bytu. Tento je typický pro osoby, jež nemají bezprostřední hmotný podíl na bytové jednotce.

Specifikem nemovitostí, které má také vliv na jeho cenu, je pevná vazba na určité místo. Oceňování nemovitostí je komplikované. K nákladům na pořízení stavby, se musí ještě přidat tržní cena pozemku.

Ceny bytů v jednotlivých lokalitách ovlivňují také demografické faktory – počet obyvatel, hustota zalidnění, průměrný příjem domácností, blízkost velkých měst, pracovní příležitosti apod.

3.2 Analýza tržních cen bytů v ČR

Tržní cena je obecně používaný, ovšem nikde nedefinovaný termín. Jiným pojmem, který je synonymem tržní ceny je cena obecná. „Obecná cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout“, jak uvádí Bradáč, Albert (str.381, 2004). V zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, je tato cena označována jako cena obvyklá. Svým obsahem jsou všechny tyto termíny totožné.

Je důležité si uvědomit rozdíl mezi hodnotou a cenou. Na volném trhu se setkáváme s pohyby cen, které mají různé efekty pro kupujícího a prodávajícího. Existují zde ceny minimální a maximální. Minimální cena, je taková, při které se prodávajícímu začne vyplácet prodávat. Naopak maximální cena, je hranicí, při které kupující začíná prodělávat.

Na obvyklou cenu nemovitostí působí množství vlivů. Prvotní vliv, který působí na cenu nemovitosti je vztah nabídky a poptávky. Cena je závislá na objemu nabídky, resp. poptávky. Dohoda o ceně se pohybuje v rámci určených hranic. Spodní hranici tvoří náklady prodávajícího (ev. nějaký zisk), horní hranice je pak tvořena ekonomickým přínosem pro kupujícího. Pro dobrou dohodu je výhodné znát obě tyto hranice.

Poměrně významný vliv na obecnou cenu nemovitostí má aktuální kupní síla domácností. V době, kdy lidé soustřeďují kupní sílu na uspokojení základních potřeb, je logicky poptávka po nemovitostech nižší. V případě, že se někdo snaží získat finanční

¹¹ Viz. Donner, Ch. (2000).

prostředky prodejem nemovitosti, musí tak učinit jedině za nízkou cenu. V opačném případě, tedy při vyšší kupí síle a vysoké inflaci, jeví se investování do nemovitostí jako výhodné. Poptávka se zvyšuje, což má za následek i zvýšení cen.

V následující tabulce č. 2 jsou uvedeny průměrné kupní ceny bytů v jednotlivých krajích ČR v pětileté řadě.

Tab. č. 3.1: Vývoj průměrných kupních cen bytů v krajích ČR v letech 2005 - 2009

v Kč/m ²					
kraj	2005	2006	2007	2008	2009
Hlavní město Praha	33 145	36 319	44 697	51 918	47 953
Středočeský	14 716	16 148	20 430	23 432	23 155
Jihočeský	10 553	11 546	14 082	16 448	15 960
Plzeňský	12 901	11 418	16 640	20 652	20 026
Karlovarský	9 831	10 125	12 235	15 282	14 988
Ústecký	5 698	5 958	8 017	10 300	10 760
Liberecký	10 062	11 492	14 418	19 016	18 246
Královéhradecký	12 305	13 674	17 414	20 443	20 799
Pardubický	12 307	13 858	17 222	20 832	20 461
Vysočina	10 763	11 940	14 641	17 904	16 622
Jihomoravský	15 122	17 335	22 772	27 827	26 597
Olomoucký	10 915	12 534	16 827	20 865	19 332
Zlínský	11 927	13 931	17 232	21 349	20 358
<i>Moravskoslezský</i>	<i>8 229</i>	<i>9 820</i>	<i>12 875</i>	<i>17 313</i>	<i>16 165</i>
ČR celkem	13 731	14 674	18 693	22 243	21 590

Zdroj: vlastní zpracování podle www.czso.cz (2011).

Údaje výše zobrazené tabulky č. 3.1, průměrné ceny bytů v krajích ČR, jsou uvedeny za m². Z údajů vyplývá, že vysoce nadprůměrnou cenu oproti celé ČR mají byty v Praze. Důvodů je hned několik. Praha je hlavním městem, hustota obyvatel je vysoká. Praha je sídlem mnoha velkých mezinárodních firem a turistickým centrem, nabízí tedy možnosti zaměstnání. Navíc je Praha svébytným krajem, protože má velmi nízkou nezaměstnanost. Průměrný plat v Praze je rovněž vyšší než kdekoli jinde v ČR.

V pětileté časové řadě byl zaznamenán neustálý růst cen bytů, avšak v roce 2009 ve dvanácti krajích ČR cena bytů, oproti roku 2008 poklesla. Důvodem tohoto poklesu byla ekonomická krize, která se projevila na konci roku 2008.

Finanční krize z konce roku 2008, která zasáhla český realitní trh, způsobila uměle zvýšenou poptávku, kterou zapříčinila snadná dostupnost hypoték, nerealistická očekávání kupujících a také očekávané zvýšení sazby DPH. Budoucnost nelze predikovat přesně, ale

můžeme předpokládat, že růst cen nemovitostí se zastaví a tyto se budou vracet na úroveň předešlých let.¹²

Hypotéza **H1**: *Ceny bytů v ČR se vlivem ekonomické krize snižují*, je tedy potvrzena. Ceny bytů v ČR mají v časové řadě spíše rostoucí charakter, avšak ekonomická krize opravdu způsobila snížení cen bytů.

Moravskoslezský kraj je na desáté pozici ze čtrnácti krajů, z hlediska cen bytů. V roce 2009 byla cena bytu/m² 16 165 Kč, což je o 5 435 Kč méně, než průměr ČR.

3.3 Analýza tržních cen bytů v Moravskoslezském kraji

Moravskoslezský kraj je nejvýchodnějším krajem v České republice, žije zde přes 1,24 mil. obyvatel. Nejvíce obyvatel žije v okrese Ostrava – město a v okrese Karviná.

Pro zhodnocení situace na trhu s bydlením v MSK je potřebné brát v úvahu širší souvislosti. Ke klíčovým faktorům, které trh s bydlením ovlivňují, patří např. hrubý domácí produkt kraje (HDP), míra nezaměstnanosti, či výše příjmů domácností.

Především míra nezaměstnanosti patří v MSK k citlivým socioekonomickým problémům. Oproti tomuto regionální HDP a mzdy parametry trhu s bydlením vylepšují, a to zejména vlivem existence některých podniků těžkého průmyslu, ve kterém lze nalézt poměrně dobře placené profese.

V průběhu posledního sčítání lidí, domů a bytů v roce 2001 bylo v MSK zjištěno více než 500 tisíc bytů. Sčítání lidu v roce 2011 se časově překrývá s dokončením této diplomové práce, a proto nelze použít aktuální informace, které by přesněji vystihly momentální bytovou situaci. Toto procento představuje 11,6 % celkového bytového fondu ČR. Struktura využití bytového fondu vypovídá o tom, že MSK patří mezi kraje s nadprůměrným podílem trvale obydlených bytů. Podíl domů s jedním bytem je podprůměrný, naopak převažují více bytové domy. Téměř ¾ bytového fondu je tvořeno cihlovou zástavbou (např. nejmladší město ČR Havířov). V případě vlastnictví zde převažuje nájemní a družstevní bydlení, vlastnické bydlení má relativně velmi nízký podíl. Z hlediska průměrné velikosti bytové jednotky je situace MSK v porovnání s ostatními kraji ČR méně příznivá. Skladba bytového fondu MSK je ovlivněna dynamikou bytové výstavby v období socialismu v průmyslových oblastech.

Od roku 1997 je statisticky sledován vývoj nové bytové výstavby v celé ČR. Základní srovnávací charakteristikou bytové výstavby je ukazatel počtu dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu. Na základě těchto dat lze MSK zařadit mezi kraje stagnující. Bytová

¹² Viz. Klein, Štěpán, Kesslerová, Petra (2009).

výstavba v kraji je tlumena nejen ekonomickou situací kraje, ale také „přebytkem“ bytů z dob socialismu.¹³

Tab. č. 3.2: Průměrné ceny bytů v MSK v letech 2005-2009

okres	průměrná kupní cena (Kč/m ²)				
	2005	2006	2007	2008	2009
Bruntál	6 603	7 379	9 037	11 875	12 396
Frýdek - Místek	8 410	10 575	15 320	18 115	16 484
<i>Karviná</i>	<i>6 809</i>	<i>8 470</i>	<i>10 835</i>	<i>16 283</i>	<i>14 941</i>
Nový Jičín	7 795	9 311	10 901	15 238	14 674
Opava	10 434	11 792	14 550	18 521	17 284
Ostrava-město	9 010	10 884	15 943	20 239	17 378
MSK celkem	8 229	9 809	12 875	17 313	16 165
ČR celkem	13 731	14 733	18 693	22 243	21 590

Zdroj: vlastní zpracování podle www.ostrava.czso.cz a www.czso.cz (2011).

Ve výše uvedené tabulce č. 3.2, jsou uvedeny průměrné ceny bytů v MSK od roku 2005 do roku 2009. Data pocházejí z veřejných stránek ČSÚ, který čerpal z realizovaných kupních smluv. Na konci tabulky jsou krajské údaje srovnány s republikovým průměrem. Z těchto údajů jasně plyne, že ceny bytů v MSK jsou podprůměrné oproti republikovým cenám bytů. Rozdíl v korunách na m² činí za rok 2009 5 425 Kč.

Okresem s nejnižší pořizovací cenou bytů v MSK je Bruntál. Tato situace je dána především nižším počtem obyvatel okresu oproti ostatním a vysokou mírou nezaměstnanosti. Byty s nejvyššími pořizovacími náklady se nacházejí v Opavě a Ostravě. Tyto okresy jsou naopak hustě osídlené. Jedná se o dvě významná města MSK, tudíž nabízejí i dost pracovních míst.

Má diplomová práce je zaměřena na byty v karvinském okrese a jejich ceny, které jsou skoro totožné s cenami bytů v okrese Nový Jičín. Ceny bytů v Kč/m² jsou vzhledem k průměrným cenám v MSK mírně podprůměrné, a to o 1 224 Kč/m² v roce 2009.

¹³ Viz. www.moravskoslezskyykraj.cz - Studie dopadu investice Hyundai na MSK (2007).

3.4 Financování bydlení¹⁴

Jak jsem uvedla již výše, financování bydlení je velmi nákladné, a proto k jeho financování jsou používány dlouhodobé úvěry. Splácení dlouhodobých úvěrů jsou pro domácnosti (i podnikatelské subjekty) únosné z důvodu časového rozložení splátek.

V evropských zemích existují tradičně čtyři typy finančních institucí poskytujících úvěry na bydlení:

- Hypoteční banky,
- univerzální banky,
- spořitelny,
- stavební spořitelny.

Hypoteční banky získávají prostředky na úvěry prostřednictvím emise cenných papírů. Tyto v současnosti bývají emitovány na kratší dobu, než je splacení úvěru, a proto musí být několikrát přefinancovány. Přefinancování vede ke změnám v úrokových sazbách.

Univerzální banky a spořitelny využívají k úvěrování prostředky z běžných vkladů. Dalším zdrojem financí, který se v Evropě však příliš nevyužívá je „sekuritizace“, při níž dochází k prodeji očekávaného „cash flow“ z již poskytnutých úvěrů v podobě cenných papírů.

Stavební spořitelny jsou specifickým systémem financování, kdy financování bydlení je odděleno od kapitálového trhu. Původně mělo stavební spoření formu uzavřeného kruhu, kdy spotřebitelé a ti, kteří požadovali úvěr, byli identičtí. Tento systém však nezajišťoval dostatek finančních prostředků a prodlužovala se čekací doba na poskytnutí úvěru. Proto, kvůli minimalizaci tohoto problému, nyní využívají systémy k financování úvěrů úspory tzv. sprátcených střadatelů, jež nepožadují úvěr. Tito střadatelé jsou motivováni ukládat své finanční prostředky do stavebního spoření prostřednictvím prémie, poskytované státem.

Deregulace finančního prostředí, probíhající již od 80.let maže dříve relativně ostré hranice mezi jednotlivými finančními institucemi.

Výše splátek a splácení úvěru

Výše splátek je vždy ovlivňována inflací. Zatímco nominální hodnota splátky zůstává stejná, reálná hodnota se vlivem inflace snižuje. Druhy splátek můžeme nadefinovat podle vzájemného uspořádání dvou prvků splátek – jistiny a úroku.

¹⁴ Viz. Donner, Ch. (2000).

Nejběžnějším druhem splácení je anuitní typ splácení. Předem je určena doba splácení a pravidelná konstantní splátka je vyčíslena z měnicího se podílu úroku a jistiny (zpočátku tvoří splátku nižší podíl jistiny a vyšší podíl úroku, na konci splácení pak naopak).

Jiný typ splácení je založený na principu stanovení výše splátky procentem z jistiny a doba splácení je poté odvozena od jejího umoření.

Tzv. „balónové úvěry“ představují způsob, kdy se z počátku splácí pouze úrok a až na konci se umořuje jistina.

Dalšími proměnnými, které ovlivňují výši splátek v případě anuitního splácení, jsou výše jistiny, výše úrokové sazby a délka splácení úvěru (tzv. „maturita“). Vztah mezi délkou maturity a výší anuity není zcela proporcionální, tzn. dvakrát delší doba splácení úvěru, neznamená dvakrát nižší pravidelnou měsíční splátku, ale pouze menší snížení splátky. V tomto případě klient bance celkově zaplatí výrazně více vlivem úročení. Také z tohoto důvodu se nedoporučuje délka splácení úvěru delší než 30 let a více.

Typy úrokových sazeb

Rozlišujeme dva základní typy úrokových sazeb – fixní (pevné) a proměnlivé.

Nominální výše pevné úrokové sazby se po dobu, na kterou je stanovena nemění, ale její reálná hodnota se snižuje s inflací. Do výše fixní úrokové sazby jsou započítány náklady spojené s rizikem budoucího růstu úrokových sazeb. Pokud klient uzavře smlouvu o úvěru s fixní úrokovou sazbou v době vysokých úrokových sazeb, vzniká v případě jejich snížení riziko předčasného splacení úvěru. Na straně klienta se jedná o snahu „přeřinancovat“ úvěr s vysokou fixní úrokovou sazbou úvěrem novým. Pro finanční instituci je tato situace nevýhodná, znamená ztrátu z výnosů z ušlých úroků, proto se před ní často chrání prostřednictvím penále za předčasné splacení úvěru, nebo také jeho zákazem.

Proměnlivá úroková sazba se v pravidelných intervalech přizpůsobuje aktuální situaci na trhu úrokových sazeb. Zde se objevuje riziko pro klienta, že v případě růstu úrokových sazeb, nebude moci dostát svých závazků a úvěr splácet.

S půjčkou peněz bankou je vždy spojeno riziko, že dlužník nebude úvěr splácet. Proto úrok z úvěru obsahuje kromě nákladů administrativních případně náklady na refinancování také náklady na krytí úvěrového rizika. U úvěrů na bydlení je toto riziko snižováno prostřednictvím zástavního práva k nemovitostem. Hodnota nemovitosti určené k zastavení, musí být vyšší než objem půjčených finančních prostředků klientovi, dosud nesplacených.

3.5 Trh finančních produktů v ČR

Nejběžnějšími finančními produkty pro financování bydlení v ČR jsou hypotéky a stavební spoření. Dalším, méně užívaným způsobem pro pořízení vlastního bydlení je běžný spotřebitelský úvěr.

Hypoteční úvěry jsou vlastně veškeré úvěry zajišťované nemovitostí. Banky nabízejí dva druhy hypoték, a to účelové na bydlení a neúčelové tzv. americké hypotéky. Současné znění zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, umožňuje poskytovat hypoteční úvěry na zajištění potřeb bydlení (např. zaplacení členského podílu do bytového družstva), ovšem stále je povinné ručit nemovitostí.

Poskytování hypotečních úvěrů již není zvláštní licencovanou činností. Hypoteční úvěry tak může poskytovat jakákoli banka, která vydává hypoteční zástavní listy, a výnosy z nich připadají na financování hypoték.

V ČR v současné době hypoteční úvěry poskytují níže uvedené banky:

- Česká spořitelna, a. s.,
- Česká pojišťovna, a. s.,
- Komerční banka, a. s.,
- Československá obchodní banka, a. s.,
- Ge Money Bank,
- ING Bank
- mBank
- LBBW Bank CZ
- Oberbank AG
- Poštovní spořitelna
- Citibank Europe plc.
- Raiffeisenbank
- Volksbank CZ
- UniCredit Bank
- Wüstenrot hypoteční banka
- Waldviertler Sparkasse von 1842

Stavební spoření je v nynější podobě kombinací vkladového a úvěrového produktu. V primární podobě bylo stavební spoření určeno na financování vlastnického bydlení prostřednictvím výhodných úvěrů. Teprve v pozdější době získal nálepku spořicího produktu

se státní podporou. V současné době jsou stavební spoření využíváno jako prostředek pro zhodnocení peněz a úvěrová část je konkurencí pro hypoteční úvěry.

Stavební spoření upravuje zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, podle kterého smí tento produkt poskytovat pouze stavební spořitelny. Jde o banky, které vykonávají činnost povolenou v bankovní licenci.

V ČR působí 5 stavebních spořitelen, které jsou většinou součástí větších finančních skupin:¹⁵

- *Českomoravská stavební spořitelna, a. s.* (člen skupiny ČSOB), produkt Liška Invest, Perspektiv, Atraktiv,
- *Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.* (člen skupiny Komerční banka), produkt Kredit rychlá, standardní, pomalá,
- *Raiffeisen stavební spořitelna, a. s.*, produkt spořicí nebo úvěrový tarif,
- *Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.* („Buřinka“), produkt Jednotný spořicí tarif,
- *Wüstenrot stavební spořitelna, a. s.* produkt Optimální – speciální, normální, kreditní, finanční.

3.6 Stavební spoření¹⁶

Jak jsem již výše zmínila, stavební spoření upravuje zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření (dále jen „zákon o stavebním spoření“).

Zákon se skládá ze čtyř částí, z nichž dvě nejvýznamnější se týkají podmínek stavebního spoření a poskytování státní podpory. Třetí část se týká osvobození úroků z vkladů a státní podpory od daně z příjmů a čtvrtou část tvoří závěrečná ustanovení. Od 1. 1. 2011 je na státní příspěvky uvalena 50 % daň, tzn. zdaněny jsou již příspěvky za rok 2010, které jsou připisovány v roce 2011.

Osoba, která se stavební spořitelnou uzavře písemnou smlouvu o stavebním spoření podle občanského zákoníku, se nazývá účastník. Účastníkem stavebního spoření může být, podle § 4 zákona o stavebním spoření, fyzická nebo právnická osoba. Podpisem smlouvy se účastník zavazuje ukládat u stavební spořitelny vklady ve smluvené výši. U smluv uzavřených s fyzickými osobami je jejich součástí prohlášení, ve kterém účastník žádá o přiznání státní podpory. Státní podporu může získat občan ČR, občan EU, jež má potvrzení o pobytu na

¹⁵ Viz www.finance.cz (2011).

¹⁶ Viz. Zákon o stavebním spoření (2011).

území ČR a bylo mu přiděleno rodné číslo příslušným orgánem ČR a fyzická osoba s trvalým pobytem na území ČR a rodným číslem přiděleným mu příslušným orgánem ČR.

Zákon ukládá stavební spořitelně povinnost vypracovat všeobecné obchodní podmínky, které podléhají schválení Ministerstvem financí.

Státní podpora je při splnění podmínek poskytována ze státního rozpočtu ČR formou záloh. Výše státní podpory činí 15 % z uspořené částky, maximálně však z 20 000 Kč. O poskytnutí státní podpory žádá stavební spořitelna souhrnně za všechny své účastníky písemnou žádostí u ministerstva. Do dvou měsíců od doručení žádosti pak ministerstvo poukáže částku ročních záloh státní podpory stavební spořitelně. Stavební spořitelna je povinna kontrolovat, zda účastník splňuje podmínky pro výplatu státní podpory.

Protože je státní podpora vyplácena ze státního rozpočtu, podléhá nejen kontrole v rámci stavební spořitelny, ale také státní kontrole. Státní kontrolu vykonává podle zvláštního právního předpisu Ministerstvo financí ČR. Stavební spořitelny jsou povinny poskytovat ministerstvu veškeré informace. Ministerstvo vnitra dále poskytuje informace nutné pro výkon státní kontroly ministerstvu z informačního systému evidence obyvatel. Další formou kontroly je bankovní dohled, který vykonává Česká národní banka (dále jen „ČNB“). V případě porušení podmínek uložených zákonem o stavebním spoření může ministerstvo stavební spořitelně nařídit vrácení části, případně i plné výše vyplacené státní podpory. Dále může být stavební spořitelně, která porušila povinnost kontrolovat splnění podmínek pro přiznání státní podpory účastníkům, a v důsledku tohoto dojde k neoprávněnému připsání státní podpory na účet účastníka, uložena pokuta. Maximální výše pokuty je do výše 5 mil. Kč. Protiprávní jednání projednává ministerstvo, které také vybírá a vymáhá uložené pokuty.

3.6.1 Vývoj stavebního spoření

V níže uvedené tabulce č. 3.3 jsou uvedeny vybrané ukazatele vývoje stavebního spoření v ČR k 30. 9. 2010. Pramenem pro zpracování tabulky jsou data zpracovaná odborem Státní kontroly a dozoru na finančním trhu Ministerstva financí.

Tabulka č. 3.3: Vybrané ukazatele vývoje stavebního spoření v ČR k 30.9.2010

		2005	2006	2007	2008	2009	30.9.2010
Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření	počet	430 233	516 385	579 730	705 463	575 292	395 647
Smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření	počet	5 573 874	5 297 522	5 132 595	5 070 510	4 926 183	4 885 855
Reálně vyplacená státní podpora	objem v mld. Kč	16,086	15,772	14,976	14,220	13,262	11,208
Úvěry celkem	počet	857 875	900 653	942 944	971 176	988 353	997 400
	objem v mld. Kč	108,063	135,450	179,301	227,417	267,512	286,745

Zdroj: vlastní zpracování podle www.mfcr.cz (2011).

Z výše uvedených údajů vyplývá, že na konci třetího čtvrtletí bylo uzavřeno téměř 396 tisíc nových smluv, což odpovídá stejnému období roku 2009. Je však zaznamenán postupný nárůst průměrných cílových částek u smluv uzavřených fyzickými osobami, a to v roce 2010 o 13 tis. Kč oproti roku 2009.

Je patrné, že počet smluv ve fázi spoření je k 30. 9. 2010 nižší o více než 40 tis. oproti konci roku 2009. S tímto celkovým poklesem se mění také struktura smluv. Roste počet tzv. nových smluv (uzavřených po 1. 1. 2004), kde max. výše státní podpory může činit 3 000 Kč ročně.

V případě výše vyplácené státní podpory lze sledovat její pokles. Na konci třetího čtvrtletí roku 2009 byla 12,445 mld. Kč, tedy o 1,237 mld. Kč více než v roce 2010. Lze předpokládat poměrně výrazný pokles v roce 2011, protože na státní příspěvky je od počátku roku uvalena 50 % daň.

Nepřetržitý růst je zaznamenán v počtu poskytnutých úvěrů. Jejich počet se na konci třetího čtvrtletí roku 2010 vyšplhal na 997 400 tisíc. Již na konci září 2010 bylo realizováno o více než 9 tis. úvěrů více než v celém roce 2009. Současně s růstem počtu úvěrů roste také jejich objem.

V prvním čtvrtletí roku 2011 zaznamenaly stavební spořitelny pokles objemu poskytovaných úvěrů, avšak počet uzavřených smluv o stavebním spoření je srovnatelný s předchozím rokem. Je to způsobeno především marketingovým tahem, který se zaměřuje na získávání nových klientů, nikoliv na poskytování úvěrů.

3.7 Hypoteční úvěr

Kromě základních dvou typů hypotečních úvěrů – účelových a neúčelových, je můžeme rozlišit podle dalších kritérií. Jedním z kritérií může být např. způsob splácení, kdy rozlišujeme anuitní, degresivní a progresivní splácení hypotéky. Dále můžeme hypotéky roztrždit podle procenta zástavní hodnoty nemovitosti, tedy maximální výše úvěru, kterou může klient získat. Specifikem je pak hypoteční kombinace. Jedná se o kombinaci hypotečního úvěru s některými jinými produkty, nejčastěji se stavebním spořením nebo životním pojištěním.

O hypoteční úvěr může zažádat jak občan, podnikatelé (fyzické osoby a právnické osoby), tak obce či města. Kritérii pro výběr banky jsou parametry produktu – výše úroku z poskytnutého úvěru a délka garantované doby. Podpisu úvěrové smlouvy předchází předložení všech bankou požadovaných dokladů. Po zpracování žádosti, v případě schválení úvěru je klient vyzván k podpisu samotné úvěrové smlouvy, zástavní smlouvy a smlouvy o vedení účtu. Po vyčerpání částky úvěru, v jehož průběhu jsou bance placeny jen úroky z vyčerpané částky, začíná splácení úroku a umořování jistiny. V případě vypršení fixace úrokové sazby, je klient informován o její změně a má možnost úvěr částečně či úplně splatit. Pouze v případě neúčelových hypotečních úvěrů, které upravuje zákon č. 321/2001 Sb. o spotřebitelském úvěru, může klient úvěr částečně či úplně doplatit bez sankce kdykoli.

Podmínkou poskytnutí hypotečního úvěru je jeho zajištění nemovitostí, resp. zástavním právem k nemovitosti. Nemovitost se musí nacházet na území ČR, členského státu EU či v jiné zemi, jež tvoří Evropský hospodářský prostor. Nemovitost musí být v zástavě celá, banky většinou neakceptují pouze polovinu domu. Rovněž nesmí být na předmětu zástavby zástavní právo třetí osoby, s výjimkou stavebního spoření, v případě, že dá k zřízení zástavního práva v dalším pořadí písemný souhlas. Dalším nástrojem zajištění hypotéky, jež banky často vyžadují je vinkulace (omezení dispozičního práva na souhlas třetí osoby) – pojištění životní, pojištění zastavované nemovitosti ve prospěch banky.¹⁷

¹⁷ Viz. www.finance.cz (25.1.2011).

4. Volba modelových domácností

Ve čtvrté kapitole se budeme zabývat určením modelových domácností. Z těchto modelových domácností poté vybereme jednu, pro kterou v následující páté kapitole vypočítáme modelový příklad.

V této kapitole také provedeme analýzu důsledku vývoje cen bydlení na potenciální možné ohrožení finanční dostupnosti vlastnického bydlení. Zaměříme se zde primárně na otázku, zda si jednotlivé typy českých domácností mohou dovolit ze svých příjmů pořídit vlastnické bydlení odpovídajícího typu. Provedu analýzu situace jak pro celou ČR, tak v okrese Karviná.

4.1 Problémy, které způsobuje nedostupnost bydlení

Význam bydlení pro národní ekonomiku jsem uvedla již ve druhé kapitole, ale považuji za důležité zmínit, že finanční dostupnost bydlení je v mnoha výzkumech určena jako jedna z příčin způsobujících sociální vyloučení. Extrémní podobou sociálního vyloučení v oblasti bydlení je bezdomovectví. Vysoká koncentrace nejen bezdomovectví, ale také příjmově slabých domácností jde ruku v ruce s nejrůznějšími sociálními problémy: např. vandalismus, kriminalita či nezaměstnanost. Je tedy nutné sociálnímu vyloučení předcházet. Programovým dokumentem k této tématice je Státní bytová politika, jež vymezuje cíle v oblasti bydlení, ale také nástroje.

Faktorem, který je důležitý pro sociální segregaci, je omezená sociální mobilita, tj. nemožnost postoupit v sociálním žebříčku vzhůru, či nemožnost se přestěhovat, často z důvodů nedostatečných příjmů. Omezená sociální mobilita se dnes netýká pouze domácností s ekonomicky neaktivními členy, ale také domácností, ve kterých jsou členové ekonomicky aktivní. Přesto, že faktor finanční dostupnosti není jediným, který ovlivňuje prostorové a sociální vyloučení, je velmi důležitý. Jeho znalost v budoucnu může pomoci prevenci proti sociálnímu vyloučení.

Je možné předpokládat, že v souvislosti s nástupem hospodářské krize v roce 2008 se počet ohrožených domácností může zvyšovat. Důvodem tohoto tvrzení, je oslabení ekonomiky v důsledku krize na světových trzích, která vyvolala masivní propouštění zaměstnanců. Zvyšující se nezaměstnanost pak negativně působí na příjmy domácností. Tento jev, může být pouze dočasný, nicméně jej nelze přehlížet.

Ekonomická transformace v ČR přinesla také velké změny do oblasti bydlení. Od devadesátých let minulého století byly zaznamenány narůstající regionální rozdíly, zejména mezi Prahou a zbytkem republiky (jak jsem uvedla již ve třetí kapitole). Otázka regionálních

rozdílů je důležitá také na evropské úrovni. Evropská integrace stále pokračuje a s ní se rovněž prohlubují rozdíly, které se stávají ještě propastnější. EU se prostřednictvím regionální politiky snaží přesouvat peněžní prostředky z bohatých regionů do těch chudších.¹⁸ Prostředkem k přerozdělování těchto peněz jsou fondy, a to: Evropský fond pro regionální rozvoj, Evropský sociální fond a Fond soudržnosti. S pomocí regionální politiky národní i té evropské byla v minulosti realizována řada projektů, která dopomáhá ke snižování regionálních rozdílů v ČR.

4.2 Poptávka po bydlení

Poptávku po bydlení tvoří lidská populace se svými potřebami bydlet. Každý člověk má jiné představy o vlastním bydlení, které jsou limitovány řadou faktorů

Bezesporu důležitým globálním faktorem je demografický vývoj (např. počet narozených dětí, změna počtu domácností apod.) Mezi další faktory patří také vývoj cen regulovaného a tržního nájemného nebo růst či pokles cen nemovitostí.

Dalšími „individuálními“ faktory jsou např. růst životních nákladů nebo investiční možnosti domácností, výše rodinných úspor apod..

Pozorování trhu s nemovitostmi ukazuje, že po třech letech, kdy ceny nemovitostí klesaly, v posledních měsících křivka cen začíná stoupat. Cenový propad nemovitostí zřejmě vrátil důvěru v český trh s touto komoditou. Mnoho kupujících (občanů i obchodníků s realitami, jež své plány na koupi nemovitosti odložilo, se nyní začínají o tyto opět zajímat. Růst poptávky v posledních měsících je zřejmě způsoben nejen výhodnými úrokovými sazbami bankovních domů, ale u novostaveb např. ohlášeným zvýšením sazby DPH.¹⁹

Přehled o poptávce po bydlení mají realitní kanceláře, které poptávajícím umožňují zadat vlastní on-line poptávku, kde si stanoví své konkrétní parametry bydlení. Realitní kanceláře pak na základě stanovených kritérií potenciálním klientům vyhledávají vhodnou nemovitost. Velká část poptávky po bytech je ale řešena individuálně, mimo realitní kanceláře, prostřednictvím soukromé inzerce.

Poptávka po bydlení se jen velmi těžko měří. Ve skutečnosti lze pouze předpokládat, kdo a jaké bydlení poptává. Všeobecně lze říci, že v posledních letech jsou více poptávány byty menších kategorií (1+1, 2+1). Tento trend souvisí se zmenšováním domácností – nižší počet dětí, singels, nízká sňatkovost apod. Dalším trendem současné doby je snižující se

¹⁸ Viz. www.europa.eu (2011).

¹⁹ Viz. www.realitymorava.cz (2011).

zájem o klasické panelákové byty. Pořízení bydlení řada domácností řeší přestavbou nebo nástavbou rodinných či bytových domů.

4.3 Analýza příjmů domácností

Příjmy domácností jsem vypočítala podle dat ČSÚ z průměrné měsíční hrubé mzdy. U rodin jsem pak příjmy navýšila o částku rodičovského příspěvku čerpaného klasickým způsobem. Abstrahuji zde od dalších případných sociálních dávek a příplatků. Z takto vypočítaných příjmů odečtu životní minimum dle počtu členů domácnosti²⁰, jako prostředky na obživu. Za maximální míru zatížení výdaji na bydlení se obecně považuje výše 30% z čistého příjmu domácnosti. Tuto částku uvedu v následujících tabulkách také, abychom měli možnost vidět, kolik rodina utratí měsíčně za nájemní bydlení. Tento údaj bude možné v další kapitole porovnat s výší splátky úvěru.

Tab. č. 4.1: Výše příjmů jednotlivých typů domácností pro rok 2009

Typ domácnosti	Čistý příjem	Živ.min. rodiny	30% nákl. na bydlení	Disp. zůstatek
<i>Jednotlivec</i>	18 249 Kč	3 126 Kč	5 475 Kč	9 648 Kč
<i>Bezdětný pár</i>	36 498 Kč	5 480 Kč	10 950 Kč	20 068 Kč
<i>Samoživitel s 1 dítětem</i>	7 600 Kč	4 480 Kč	2 280 Kč	840 Kč
<i>Rodina s 1 dítětem</i>	26 739 Kč	7 080 Kč	7 935 Kč	11 724 Kč
<i>Rodina se 2 dětmi</i>	27 629 Kč	8 680 Kč	8 115 Kč	10 834 Kč

Zdroj: vlastní zpracování podle dat ČSÚ (2011).

Specifickým typem domácnosti je samoživitel(ka) s jedním dítětem. Výše čistých měsíčních příjmů může být ovlivněna různými sociálními dávkami, od kterých zde abstrahuji. Částky 7 600 Kč samoživitel(ka) dosáhne, pokud alespoň rok před nastoupením na mateřskou dovolenou pracovala. Poté si vybrala čerpání klasickým způsobem, tedy do 3 let věku dítěte. Možnosti pro čerpání rodičovského příspěvku jsou celkem tři: zrychlené (2 roky věku dítěte), klasické, pomalejší (4 roky věku dítěte). V případě, že matka byla nezaměstnaná, možnost výběru čerpání se omezuje a to pouze na pomalejší způsob čerpání.

Domácnost samoživitele(ky) má velké problémy při získávání úvěru na bydlení.

Čistý příjem domácnosti jsem snížila o životní minimum rodiny, protože tato částka představuje minimální společensky uznanou hranici příjmů k zajištění výživy a ostatních

²⁰ Viz. www.kurzy.cz (12.2.2011)

základních potřeb osob v domácnosti. Částka životního minima je stanovena v zákonu č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu.

V porovnání disponibilních zůstatků příjmů můžeme sledovat, že nejlépe si stojí bezdětné páry. Je však důležité zmínit, že v tomto případě se jedná o dvě ekonomicky aktivní (EA) osoby. Abstrahuji zde od domácnosti dvou seniorů. Starobní důchodci zpravidla nepožizují nové bydlení, předpokladem je, že již mají zařízeno vlastní bydlení, ke kterému je váže osobní vztah. Výdaje tohoto typu domácnosti nejsou zatíženy náklady spojenými s výchovou dětí. Domácnost bezdětného páru dvou EA osob má nejvyšší disponibilní zůstatek příjmu po odečtení životního minima a 30% nákladů na bydlení z čistého příjmu, a proto je zde nejvyšší pravděpodobnost dosažení úvěru na bydlení.

Rozdíl mezi rodinou s jedním a dvěma dětmi není příliš viditelný, jedná se pouze o stokoruny. Celkový příjem rodiny je nižší, než v případě bezdětného páru, tento rozdíl je možné vysvětlit snížením příjmu rodiče, který pobírá rodičovský příspěvek. Přesto disponibilní zůstatek příjmu rodiny je dostačující pro dosažení na úvěr na bydlení.

Rodiny s jedním dítětem statisticky nejčastěji pořizují nové bydlení. Důvody jsou jasné. Rodina se zvětšuje, a požadavky na bydlení se mění. Byt 2+1, který bezdětnému páru k životu vyhovoval, je najednou malý. Dítě vyžaduje svůj prostor na spaní, na hraní, později na učení apod.

Domácnost jednotlivce je znevýhodněná závislostí pouze na jednom příjmu. V případě nemoci či úrazu, kdy dochází ke snížení příjmu, by se tato osoba mohla dostat do finančních potíží. Banky u takovýchto osob vyžadují kvalitní záruku či pojištění neschopnosti splácet.

Dalším faktorem, který bychom neměli u analýzy příjmů zapomenout zmínit, je prostorová náročnost domácnosti. Platí zde pravidlo, čím větší rodina, tím potřebuje větší prostor. Výše případného úvěru na bydlení se tak bude lišit. Menší byt, s menší podlahovou plochou, je samozřejmě levnější než větší byty. Proto bezdětné domácnosti a singels, budou požadovat nižší částky úvěru, než rodiny s dětmi.

4.4 Dávky na bydlení

Domácnosti s nízkými příjmy, ať se jedná o jakýkoli typ, mohou požádat o dávky na bydlení. Tyto spadají do kompetencí Ministerstva práce a sociálních věcí.²¹

Základní dávka se nazývá **Příspěvek na bydlení**. Její poskytování podléhá testování příjmu domácnosti za poslední kalendářní čtvrtletí. Nárok na tuto dávku mají osoby, jež jsou nájemci či vlastníky bytu, mají zde trvalý pobyt a jejich náklady přesahují částku součinu rozhodného příjmu rodiny a koeficientu 0,3 (v Praze pak 0,35). Zároveň součin rozhodného příjmu a tohoto koeficientu nesmí překročit částku normativních nákladů na bydlení.

Normativní náklady bydlení jsou stanoveny jako průměrné náklady na bydlení podle počtu členů domácnosti a počtu obyvatel v obci, ve které bydlí. Zvlášť jsou stanoveny normativní náklady na bydlení pro byty vlastníků a družstevní byty a zvlášť byty nájemní. Výše částek normativních nákladů lze nalézt v § 26 odst. 1 Zákona o Státní sociální podpoře. Výše přiznaného příspěvku se vypočítá rozdílem normativních nákladů a násobkem koeficientu s rozhodným příjmem rodiny.

Od 1. 1. 2011 příspěvek na bydlení vzrostl. Prostřednictvím těchto změn, bude mít na příspěvek na bydlení nárok větší počet domácností, a také jeho výše vzroste. Celková zátěž pro státní rozpočet podle výpočtu MPSV vzroste pro rok 2011 o 671 mil. Kč. Zvýšení příspěvku na bydlení bylo zapříčiněno navýšením normativních nákladů. Stejně jako nárůst normativních nákladů není rovnoměrný, tak se také liší výše příspěvku jednotlivým domácnostem. Např. domácnost žijící ve vlastním bytě musí plnit přísnější kritéria nákladů a příjmů a také příspěvky jsou za jinak stejných okolností poskytovány v nižší částce. Tento růst příspěvku na bydlení se dotkne především domácností, jež měly příjmy nad normativními náklady. Je zřejmé, že počet domácností s nárokem na příspěvek vzroste.²²

Doplňkovým systémem podpory, která je vyplácená sociálními odbory městských úřadů je **Doplatek na bydlení**. Jedná se o dávku pomoci v hmotné nouzi a společně s vlastními příjmy a příspěvkem na bydlení slouží k úhradě odůvodněných nákladů na bydlení. Nárok na tuto dávku mají domácnosti, jejichž příjmy po odečtení odůvodněných nákladů na bydlení jsou nižší než částka živobytí. Podmínkou nároku na pomoc v hmotné nouzi je získání nároku na příplatek na bydlení.

Mezi odůvodněné náklady na bydlení patří běžné náklady (nájemné, služby, svoz odpadu, zálohy na energie, u domů např. i daň z nemovitosti). Nepatří zde např. řádně placená

²¹ Viz. www.mpsv.cz (2011).

²² Viz. www.hypindex.cz (2011).

hypotéka na bydlení. Odůvodněné náklady se poté „upravují“ do podoby optimálních nákladů, přičemž kritériem je velikost bydlení.²³

4.5 Vývoj míry nezaměstnanosti, jako faktoru ovlivňující ceny bytů

Jedním z hlavních projevů hospodářské krize je narůstající nezaměstnanost. Ztráta příjmu může souviset s ohrožením finanční dostupnosti bydlení. Vlivem hospodářské krize v roce 2008 vzrostla nezaměstnanost ve všech krajích ČR avšak s různou intenzitou. Před recesí jsme rozlišovali tři skupiny krajů. Kraje s vysokou nezaměstnaností (Ústecký a Moravskoslezský), specifický kraj – Praha a mezi těmito skupinami ta prostřední, kterou tvoří ostatní kraje. Na konci roku 2009 je patrné, že rozdíly mezi kraji s vysokou nezaměstnaností a kraji z prostřední skupiny se smazávají, např. Moravskoslezský a Olomoucký kraj, mají nezaměstnanost velmi podobnou. Praha nadále zůstává svébytným krajem. V porovnání tabulky č. 3.1 a následující tabulky č. 4.2 lze vypožorovat, že v krajích s vysokou mírou nezaměstnanosti, jsou ceny bytů za m² nižší, oproti krajům s nižší mírou nezaměstnanosti.

Tab. č. 4.2: Míra nezaměstnanosti dle krajů v časové řadě 2004 - 2010

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<i>Praha</i>	3,6%	3,4%	3,0%	2,5%	2,1%	3,0%	3,9%
<i>Středočeský</i>	6,6%	6,3%	5,7%	4,6%	4,0%	5,8%	7,1%
<i>Jihočeský</i>	6,1%	6,3%	6,0%	4,8%	4,0%	6,5%	7,4%
<i>Plzeňský</i>	6,7%	6,4%	5,9%	4,9%	4,2%	7,0%	7,8%
<i>Karlovarský</i>	10,2%	10,2%	9,5%	8,0%	6,9%	9,9%	10,8%
<i>Ústecký</i>	15,9%	15,4%	14,5%	12,2%	9,9%	12,4%	13,4%
<i>Liberecký</i>	8,4%	7,8%	7,4%	6,5%	6,0%	10,0%	10,6%
<i>Královéhradecký</i>	7,1%	7,3%	6,6%	5,2%	4,2%	6,8%	7,7%
<i>Pardubický</i>	8,3%	8,3%	7,3%	5,8%	5,0%	8,0%	9,1%
<i>Vysočina</i>	8,3%	8,2%	7,4%	6,1%	5,2%	8,7%	9,6%
<i>Jihomoravský</i>	10,3%	10,1%	9,2%	7,6%	6,2%	8,9%	10,2%
<i>Olomoucký</i>	11,2%	11,0%	9,6%	7,4%	6,2%	10,2%	11,5%
<i>Zlínský</i>	9,4%	9,2%	8,4%	6,6%	5,5%	9,1%	10,4%
<i>Moravskoslezský</i>	15,4%	14,7%	13,4%	11,0%	8,4%	11,1%	11,9%
ČR	9,2%	9,0%	8,1%	6,6%	5,4%	8,0%	9,0%

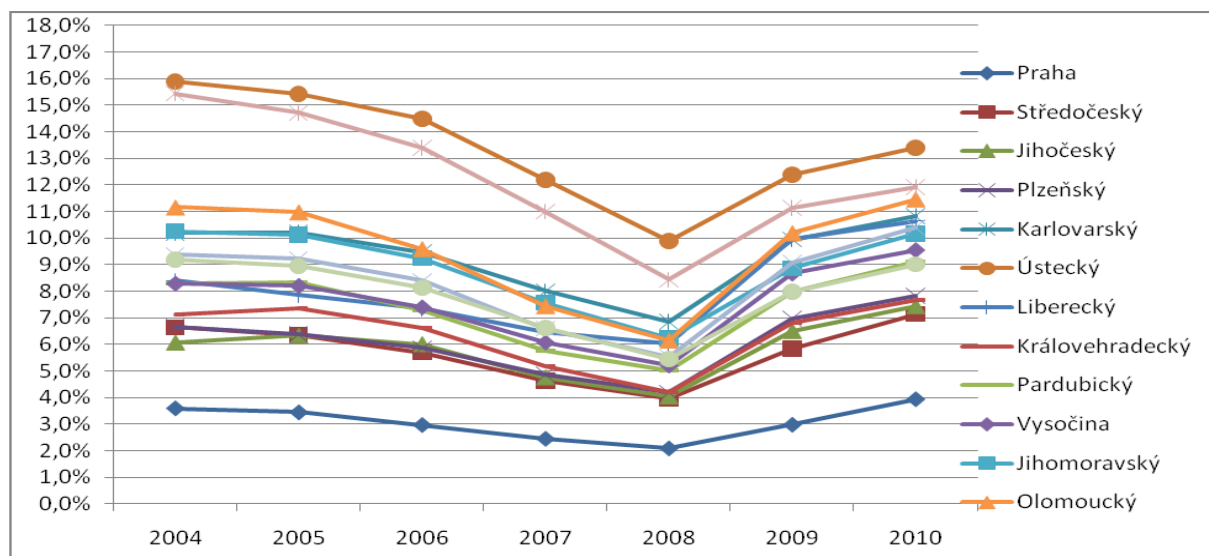
Zdroj: vlastní zpracování podle www.mpsv.cz (2011).

Nejrizikovější skupinou k ztrátě zaměstnání, dle dat o registrovaných uchazečích o zaměstnání na úřadech práce (dále jen „ÚP“), jsou lidé se základním vzděláním. V důsledku

²³ Viz. www.penize.cz (2011).

krize pak došlo k velkému nárůstu ztráty zaměstnání také u středoškoláků bez maturity, tedy u vyučených. Mezi kraji existují nadále specifické rozdíly, zejména mezi Prahou a zbytkem republiky. V Praze mnohem více narůstá nezaměstnanost vzdělanějších lidí, což s přihlédnutím ke struktuře pracovní síly v tomto kraji, je pochopitelné.

Graf č. 4.1: Vývoj míry nezaměstnanosti v krajích v letech 2004 - 2010



Zdroj: vlastní zpracování podle tabulky č. 3 (2011).

Graf č. 4.1 je grafickým promítnutím tabulky č. 4.2. Jednoznačně, je zde vyobrazena ekonomická krize, která zasáhla v roce 2008. Od roku 2005 měla míra nezaměstnanosti klesající tendenci. V roce 2008 dosáhla míra nezaměstnanosti svého minima a poté poměrně strmě vzrostla. I mezi roky 2009 a 2010 vykazovala růst, avšak již ne tak dramatický. Z tohoto vývoje lze predikovat vývoj pro rok 2011. Lze předpokládat, že míra nezaměstnanosti v roce 2011 může ještě mírně růst, popř. se stabilizovat na úrovni roku 2010.

4.6 Specifikace bytových jednotek vzhledem k počtu členů domácnosti

Každá domácnost s ohledem na počet jejích členů, má jiné nároky na bydlení. Člověk, který žije sám (tzv. „singel“) mnoho prostoru nepotřebuje, oproti tomu rodina se dvěma dětmi je, co se týče prostoru, náročnější.

Zdrojem dat, podle kterých jsme typy domácností určili, vychází ze sčítání lidu (SLDB 2001). Typy domácností, které se nejčastěji v ČR vyskytují, jsou:

- Jednotlivec (1 dospělý),
- bezdětný pár – (2 dospělí), např. dvě ekonomicky aktivní osoby, starobní důchodci apod.
- samoživitel s jedním dítětem (1 dospělý a 1 dítě),

- rodina s jedním dítětem (2 dospělí a 1 dítě),
- rodina se dvěma dětmi (2 dospělí a 2 děti).

Bytové jednotky se dělí podle počtu pokojů nejčastěji na 1+1, 2+1, 3+1 a 4+1. Modifikací mohou být byty pouze s kuchyňským koutem (+kk).

V mé práci jsem jednotlivým domácnostem přiřadila „přiměřený“ typ bydlení: singels jednopokojový byt, párům dvoupokojový, rodinám s jedním dítětem třípokojový a rodinám se dvěma dětmi čtyřpokojový byt. V příloze č. 1 jsou uvedeny údaje o velikosti bytových domácností podle počtu obytných místností dle dat ze Sčítání lidu z roku 2001.

4.7 Postup při koupi bytu

Koupi bytu je nutné pečlivě zvážit. Jedná se o velmi nákladnou investici, navíc v těchto bytech jejich majitelé pak žijí alespoň několik let, někteří pak po celý život. Aby nedocházelo ke zbytečným problémům, které se poté jen obtížně řeší, je nutné být ostražitý. V následujících řádcích si uvedeme, na co zejména je nutné dát si pozor:²⁴

- 1) **Formulace představ.** Byt slouží domácnosti po několik let, a proto je nutné si ujasnit, jaký byt uspokojí současné, ale také budoucí potřeby domácnosti. Často z finančních důvodů dochází u koupě bytů k řadě kompromisů v případě požadavků, a proto je nutné si stanovit priority. Lépe se vybírá, když víte, co hledáte.
- 2) **Zmapování nabídky.** Je vhodné se porozhlédnout po nabídce bytů, která je v dnešní době velmi široká. Mimo síť realitních kanceláří, které Vám obstarají byt za úplatu, můžeme vybírat i v inzercích. Nabídku bytů můžeme najít i v místním tisku. Tímto průzkumem si ujasníme, co můžeme očekávat a za jakou cenu, případně můžeme upravit naše priority.
- 3) **Pečlivý výběr v kombinaci s rychlou reakcí.** Hledání vhodného bydlení vyžaduje určitou dávku trpělivosti. Zalíbí-li se nám nějaký byt, je dobré neotálet, ale reagovat – kontaktujte nabízejícího. Je dobré co nejvíce informací získat e-mailem či telefonicky. Pokud tyto informace vyhovují představám, lze domluvit osobní schůzku.

²⁴ Viz. www.mesec.cz (2011).

- 4) **Informace.** Je dobré získat co nejvíce informací a tyto si ověřit na více místech. I zdánlivé maličkosti mohou být pro případnou koupi důležité. Je vhodné ptát se zejména na byt samotný, bytový dům a jeho technický stav, ale také na okolí.
- 5) **Ověření právního stavu bytu.** Spolehlivým zdrojem informací je výpis z katastru nemovitostí. Získáme informace o majiteli bytu, zda na něm nevážnou nějaká břemena, či jestli vůči vlastníkovi není vedena exekuce apod. Můžeme nechat právníka prostudovat další listiny týkající se bytu, pro získání ještě větší jistoty.
- 6) **Pozorné prostudování kupní smlouvy.** Kupní smlouva má ze zákona stanovené náležitosti. Musí z ní být jasné, kdo, komu a co prodává. Je vhodné zkontrolovat kupní smlouvu s právníkem, pokud jejímu obsahu nějak nerozumíme.

Rozdíl je také v tom, zda kupujeme byt nový, nebo starší. V případě staršího bytu je možné si tento prohlédnout, doptat se na nezbytné údaje a informace. Vhodným nezávislým zdrojem informací může být i „sousedka“. Je možné se také seznámit s orientací bytu ke světovým stranám, či s okolím, zda se např. v blízkosti nenachází noční klub apod. U starších bytů je nutné si dát pozor na technický stav budovy, v němž se byt nachází. V případě koupě bytu, se jako nový majitel, pak musíte podílet na nákladech na údržbu a opravu domu.

U nových bytů je nutné se především zaměřit na developerskou firmu, která byty nabízí. Je vhodné např. navštívit dům, který tato firma postavila již dříve. Bolavými místy nových bytů je nedostatek úložných prostor a parkování. Důležité je také zajímat se o okolí domu, nejen v současné době, ale také do budoucna. Ostražitost je třeba si zachovat i při platbě předem. Developerské firmy často nabízejí nejvýhodnější cenu, v případě složení celé částky. Finanční prostředky jsou poté použity při výstavbě a my tak přebíráme část rizika místo developera. Zde existuje velké riziko, že o peníze přijdeme, v případě, že projekt zkrachuje (např. MK Invest).

5. Volba optimální metody financování

V této kapitole uvedeme parametry modelového příkladu, který bude dále řešen pomocí produktů nejvýznamnějších bankovních institucí na českém trhu. Na konci kapitoly všechny uvedené možnosti shrnu a vyhodnotím ten nejlepší způsob financování pořízení vlastnického bydlení modelové domácnosti.

5.1 Zadání modelového příkladu

V předchozí kapitole jsme si uvedli, že nejčastěji hledají nové bydlení rodiny s dětmi, proto právě taková rodina bude v našem příkladu figurovat. Zvolili jsme mladou rodinu s ročním dítětem. Podle specifikace bytových jednotek, je pro tříčlennou rodinu nejvhodnější byt o velikosti 3+1, s obytnou plochou 65 m² v karvinském okrese.

Průměrná cena bytu za m² činí 14 941,- Kč, cena takového bytu odpovídá částce 971 165 Kč. Výši úvěru jsme zaokrouhlili na **1 100 000 Kč** na případné náklady související s pořízením bytu, či drobné opravy.

Muž má měsíční příjem 20 000 Kč (odvozeno z průměrné měsíční hrubé mzdy pro 3. čtvrtletí 2010 – 23 665 Kč.) Žena pečuje o dítě, je na mateřské dovolené na 3 roky, měsíční příjem tvoří 7 600 Kč. V předchozích letech si manželé vytvořili finanční rezervu 50 000 Kč, kterou mohou při nedostatku financí použít.

V tomto příkladu předpokládáme, že v současné době rodina bydlí u rodičů a přispívá pouze na společnou domácnost, nájem tedy neplatí. Kritériem rodiny, je aby částka splátky nepřekročila 9 000 Kč měsíčně.

V příloze č. 2 lze nalézt průměrnou obytnou plochu (v m²) na jeden byt podle počtu obytných místností v krajích k 1. 3. 2001. Zdrojem těchto údajů jsou statistická data získaná v průběhu Sčítání lidí domů a bytů v roce 2001.

5.2 Řešení příkladu prostřednictvím hypotéky

Modelový příklad je řešen prostřednictvím nejvýznamnějších produktů nejznámějších finančních institucí.

Jedná se o tyto finanční instituce v oblasti hypoték:

- Komerční banka,
- Česká spořitelna,
- ČSOB.

Modelový příklad hypotéky pro mladou rodinu jsem počítala s dobou splatnosti 15 a 20 let. Fixaci úroku jsem volila podle možnosti, kterou jednotlivé finanční instituce nabízejí, tu nejvyšší.

Současný trh s finančními produkty je dá se říci zahlcen, proto jednotlivé banky přicházejí s nejrůznějšími akcemi a výhodami pro své klienty, kterými se snaží své produkty vyzdvihnout. V řešeních jednotlivých bank popíšu nejen nabízené produkty, ale také uvedu případné výhody či bonusy.

5.2.1 Česká spořitelna

Česká spořitelna²⁵ nabízí svým klientům možnost sestavení tzv. Ideální hypotéky. Tento produkt umožňuje v průběhu splácení hypotéku upravovat podle aktuálních potřeb klienta. Další výhodou pro klienta je garance úrokové sazby po dobu 30 dní tzn., od okamžiku vystavení nabídky hypotéky klientovi do podpisu hypoteční smlouvy se případný růst úrokové sazby klientovy hypotéky nedotkne.

Dalšími výhodami, které Česká spořitelna (dále jen „ČS“) svým klientům nabízí je tříměsíční čerpání hypotéky zdarma nebo odhad ceny nemovitosti, který je potřebný pro vyřízení hypotéky, zajistí rychle přímo na pobočce.

Je možné také získat tzv. Zvýhodněnou hypotéku, se zvýhodněnou úrokovou sazbou od 3,59%. Podmínkou pro získání tohoto zvýhodněného balíčku je fixace úrokové sazby na 5 let a minimální doba splácení hypotéky 20 let. Maximální doba splácení je 30 let.

Zajištění hypotéky je smluvním zástavním právem k pořizované nebo jiné nemovitosti na území ČR. Zastavená nemovitost musí být pojištěna a pohledávka v případě pojistného plnění zastavena ve prospěch ČS.

Po dobu čerpání úvěru jsou spláceny pouze úroky z vyčerpané částky. Jistinu začne klient splácet formou měsíčních anuitních splátek až po úplném vyčerpání peněžních prostředků.

²⁵ Viz. www.csas.cz (2011).

Tab. č. 5.1: Řešení modelového příkladu pomocí hypotéky České spořitelny

Doba splácení	15let	20let
Úrok:	3,59%	3,59%
Fixace úrokové sazby	5 let	5 let
Měsíční splátka	7 939 Kč	6 459 Kč
Případné poplatky	200 Kč	200 Kč
Celková splátka	8 139 Kč	6 659 Kč

Zdroj: vlastní zpracování podle on-line kalkulačky České spořitelny (2011).

Z informací výše uvedené tabulky č. 5.1 vyplývá, že ani při jedné době splácení nebude překročeno kritérium zadané modelové domácnosti, a to, že měsíční splátka hypotéky nesmí překročit částku 9 000 Kč.

Úrok 3,59 % u hypotéky je velmi výhodný, avšak jeho výše je ovlivněna poměrně nízkou dobou jeho fixace. Lze předpokládat, že po uplynutí doby fixace se úrok dosti zvýší. Toto navýšení by pak způsobilo i navýšení měsíční splátky a můžeme předpokládat, že její měsíční výše by překročila částku 9 000 Kč. V tomto případě je obtížné předpovídat, o kolik rodina úvěr přeplatí.

Pro získání hypotečního úvěru od ČS je nutné doložit tyto doklady:

- Potvrzení o výši průměrného čistého měsíčního příjmu žadatelů u občanů (daňové přiznání u právnické osoby a OSVČ),
- Žádost o úvěr,
- doklad totožnosti,
- prohlášení klienta o zdravotním stavu,
- doložení vlastních prostředků,
- podklady týkající se zastavované nemovitosti (pojistná smlouva, nabývací titul, ocenění nemovitosti),
- podklad k účelu hypotéky (např. smlouva o smlouvě budoucí, návrh smlouvy).

5.2.2 Komerční banka

Jako každá, i Komerční banka si připravila pro své klienty řadu výhod. Nabízí několik produktů v oblasti hypoték, které nabízejí nejružnější výhody. Hypotéky umožňují pružnou reakci na aktuální klientův finanční stav. Měsíční splátka hypotéky tak může být snížena až o polovinu oproti částce splátky sjednané v hypoteční smlouvě. Je možné také provést odklad splácení až o 3 měsíce, bez složitého vyřizování. V neposlední řadě lze provést mimořádnou splátku části úvěru zcela bezplatně.

Na všech pobočkách poskytnou odbornou pomoc při výběru hypotéky profesionální poradci. Komerční banka²⁶ (dále jen „KB“) také zajistí i další služby spojené s poskytnutím hypotečního úvěru, jako např. ocenění nemovitosti, či zřízení pojištění. Dále je možné s hypotékou získat až 400 000 jako neúčelovou část hypotéky, kterou lze použít na cokoli. Lze také ocenit expresní vyřízení žádosti o hypotéku, a to při předložení všech požadovaných dokumentů, do 7 dnů.

Hypoteční úvěr lze čerpat jednorázově nebo postupně po dobu dvou let od podpisu hypoteční smlouvy. Čerpání lze zahájit nejpozději do 9 měsíců od podpisu smlouvy. Čerpání může probíhat účelově (s doložením dokladů prokazujících účel čerpání), nebo zálohově bez doložení těchto dokladů. Při zálohovém čerpání je zbytek hypotéky čerpán po doložení provedení rekonstrukce odhadcem banky.

Splácení hypotéky od KB probíhá v měsíčních anuitních splátkách. Rozsah splácení je dán na 5 až 30 let. U tohoto typu úvěru je vyžadováno zajištění zástavním právem k nemovitosti a pojištěním, jež je vinkulováno ve prospěch KB. Podmínkou pro získání hypotéky je vedení běžného korunového účtu KB u fyzických osob, po dobu trvání obchodu.

Tab. č. 5.2: Řešení modelového příkladu pomocí hypotéky Komerční banky

Doba splácení	15let	20let
Úrok:	5,55%	5,55%
Fixace úrokové sazby	15 let	15 let
Měsíční splátka	9 017 Kč	7 598 Kč
Případné poplatky	0 Kč	0 Kč
Celková splátka	9 017 Kč	7 598 Kč

Zdroj: vlastní zpracování podle on-line kalkulačky Komerční banky (2011).

Úroková míra, uvedená v tabulce č. 5.2, je platná v případě sjednání pojištění schopnosti splácet u Komerční pojišťovny a směřování příjmů klienta na účet u Komerční banky. Bez uzavření pojistky, by úroková míra byla vyšší.

V případě úvěru na 15 let, by modelová domácnost porušila své kritérium, že výše měsíční splátky nesmí překročit 9 000 Kč. Toto kritérium je však překročeno pouze minimálně, navíc úroková míra se po dobu celého splácení nezmění, protože její fixace je taktéž 15 let.

Kdybychom však kritérium dodržovali striktně, zvolili bychom hypotéku od Komerční banky se splatností na 20 let. I zde je fixace úrokové míry maximální, tedy na 15 let. Zde se

²⁶ Viz. www.kb.cz (2011).

výše splátky může na posledních 5 let zvýšit, s čímž je potřeba počítat. V případě zvolení varianty s dobou splácení 20 let, přičemž abstrahujeme od změny úrokové sazby, klient přeplatí hypotéku o 723 520 Kč.

Pro získání hypotečního úvěru od KB je nutné doložit tyto podklady:

- identifikační doklady žadatele, např. občanský průkaz
- formulář Potvrzení o příjmu ze závislé činnosti, případně daňové přiznání,
- Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru,
- dokumenty dle účelu hypotéky (např. stavební povolení, projektová dokumentace či kupní smlouva),
- doklady k objektu hypotečního úvěru např. nabývací titul.

5.2.3 ČSOB

ČSOB banka nabízí řadu produktů z oblasti hypoték. Od klasických hypotečních úvěrů, přes hypotéky bez doložení příjmů či americké hypotéky (neúčelové). K těmto produktům dále nabízí doplňkové služby v podobě pojištění. Mezi výhody prezentované ČSOB²⁷ bankou patří rychlé a jednoduché vyřízení úvěru s minimem doložených dokladů, možnost sjednání mimořádné splátky, garantovaný úrok a zajištění 100% financování, bez nutnosti vlastních úspor.

Mezi další výhody lze zařadit vyřízení potřebných dokumentů na pobočce ČSOB. Lze sjednat pojištění schopnosti splácet, pojištění domácnosti či nemovitosti, ale také ČSOB zajistí odhad ceny nemovitostí nebo výpis z katastru nemovitostí. Výhodou, kterou klienti jistě ocení, je, že při rekonstrukci či výstavbě není vyžadováno dokládání faktur.

Tab. č. 5.3: Řešení modelového příkladu pomocí hypotéky ČSOB

Doba splácení	15let	20let
Úrok:	6,69%	6,99%
Fixace úrokové sazby:	15 let	15 let
Měsíční splátka	9 697 Kč	8 522 Kč
Případné poplatky	0 Kč	0 Kč
Celková splátka	9 697 Kč	8 522 Kč

Zdroj: vlastní zpracování podle on-line kalkulačky ČSOB (2011).

Z tabulky č. 5.3 je patrné, že při hypotéce s dobou splatnosti na 15 let, překročíme výše zadané kritérium maximální měsíční splátky. V tomto případě, bychom volili hypoteční

²⁷ Viz. www.csob.cz (2011).

úvěr od ČSOB s dobou splatnosti 20 let. Úroková sazba se v tomto případě zvýší o 0,3% na 6,99%. Je nutné uvést, že výše uvedené úrokové sazby jsou platné v případě, že klient zasílá svůj plat na účet v ČSOB a v případě sjednání 2 ze 3 pojištění, z nichž alespoň jedno je pojištění úvěru.

Fixace úrokové sazby je 15 let, proto můžeme očekávat, že se na posledních 5 let splácení úrok zvýší. U konce fixace úrokové sazby je klient na tuto skutečnost upozorněn a má možnost hypotéku předčasně splatit.

V případě, že klient zvolí variantu s dobou splácení na 20 let a úroková sazba se po celou dobu splácení nezmění, přeplatí klient úvěr o 945 280 Kč.

ČSOB banka podle počtu členů, výše příjmů a měsíčních výdajů počítá, zda vůbec klient dosáhne na požadovanou hypotéku. Dle zadaných parametrů by naše modelová rodina dosáhla na hypotéku ve výši 1 100 000 Kč, pouze v případě, že její měsíční náklady, mimo nákladů na obživu, by činily 3 000 Kč.

5.3 Řešení modelového příkladu prostřednictvím stavebního spoření

Zde provedu orientační výpočet modelového příkladu prostřednictvím překlenovacích úvěrů na bydlení ze stavebního spoření.

Použila jsem simultánní modely těchto finančních institucí:

- Českomoravská stavební spořitelna, a. s.
- Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. („Buřinka“)

5.3.1 Českomoravská stavební spořitelna, a. s.

Uzavřením smlouvy o stavebním spoření lidé nejčastěji stírají své finanční prostředky na budoucí potřebu pořízení či rekonstrukce bydlení. ČMSS, a. s.²⁸ – Liška, nabízí všechny typy produktů na financování bydlení dostupné na českém trhu. V této části však abstrahuji od hypoték a spotřebitelských půjček a zaměřuji se na stavební spoření.

Stavební spoření od Lišky nabízí výhodné zhodnocení úspor a je také dobrou cestou k financování bydlení. ČMSS, a. s. také disponuje širokou sítí svých finančních poradců. Stavební spoření nabízí několik tarifů (variant), z kterých si každý klient může vybrat na základě svých potřeb. Výhodami stavebního spoření od Lišky je zhodnocení vkladů až 5,04 % ročně, dlouhodobá délka spoření, ale také pojištění vkladů ze zákona. Je možné si navíc pořídit Kartu klienta, na kterou lze čerpat slevy ve více než 1 000 obchodech.

²⁸ Viz. www.cmss.cz (2011).

Spořením si klient vytváří také nárok na úvěr ze stavebního spoření s pevnou úrokovou sazbou od 3,7 % p. a., v případě okamžité potřeby financování bydlení na překlenovací úvěr s úrokovou sazbou od 4,2 % ročně.

Pro získání úvěru ze stavebního spoření je nutné dodržet minimální délku spoření 2 roky a mít naspořeno alespoň 35 – 50% cílové částky, kterou si klient zvolil při podpisu smlouvy o stavebním spoření. V případě, že klient podmínky nesplňuje, může žádat o překlenovací úvěr.

Pro získání úvěru ze stavebního spoření je nutné kromě základních výše zmíněných podmínek splnit také několik dalších:

- prokázat svou bonitu,
- dosáhnout spořením požadovaného hodnotícího čísla,
- dokládat účelovost,
- splnit požadavky na zajištění úvěru,
- další náležitosti dle všeobecných obchodních podmínek.

Poté klient s finančním poradcem vyplní Žádost o poskytnutí úvěru a doloží potřebné doklady (potvrzení příjmů, kalkulace nákladů, ohlášení stavebních prací apod.). Zajištění úvěru do výše 500 000 Kč není vyžadováno, při vyšší částce do 700 000 Kč stačí až dva ručitelé, při částce nad 700 000 Kč je vyžadováno zajištění nemovitostí.

V následující tabulce č. 5.4, je vypočítán modelový příklad s pomocí simulace stavebního spoření dle ČMSS, a. s. Je vhodné zmínit, že úhrada za uzavření smlouvy činí 11 000 Kč, za vedení účtu si ČMSS, a. s. účtuje 310 Kč ročně.

Tab. č. 5.4: Řešení modelového příkladu pomocí úvěru ze stavebního spoření od Lišky

Cílová částka	1 100 000 Kč
Úložka měsíční	5 500 Kč
Meziúvěrová část	
Počet měsíců	79
<i>Měsíční platba</i>	<i>9 808 Kč</i>
* spoření	5 500 Kč
* splátka úroků meziúvěru	4 308 Kč
Úroková sazba	4,7% p.a.
Úvěrová část	
Počet měsíců	118
<i>Měsíční částka</i>	<i>6 600 Kč</i>
Úroková sazba	4,8% p.a.

Zdroj: vlastní zpracování podle webové kalkulačky ČMSS, a. s. (2011).

Výpočet modelového příkladu je proveden k počátku března 2011. Dosažení úvěru ze stavebního spoření by rodina došla během sedmiletého spoření. V případě stavebního spoření, bez předchozího spoření, by modelová domácnost musela využít překlenovací úvěr. Délka meziúvěru by byla 79 měsíců, tedy zhruba 6 a půl roku. Po tuto dobu měsíční platba představuje částku 9 808 Kč měsíčně, z nichž 4 308 Kč tvoří splátka úroku z meziúvěru. Zbývající částka představuje spoření. Po uplynutí meziúvěru přejde splácení do úvěrové části, po dobu 118 měsíců splátka činí 6 600 Kč, ze které je umořována jistina.

Úroková sazba je známá po celou dobu splácení a činí 4,7 resp. 4,8% p. a.

Je zřejmé, že měsíční splátka v období meziúvěru převyšuje zadané kritérium. Nicméně, po uplynutí 79 měsíců, splátka klesne. Také úroková sazba je poměrně výhodná. Proto považuji za výhodné v tomto případě využít finanční rezervu vytvořenou domácností na financování vyšších splátek v období meziúvěru.

Na úrocích celkově po celou dobu splácení úvěru rodina zaplatí 498 231 Kč. Tato varianta financování bydlení vychází pro modelovou rodinu nejvýhodněji.

5.3.2 Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.

Stavební spoření od Buřinky je vhodné prakticky pro všechny, jak děti, tak dospělé i seniory. Uzavřením smlouvy o stavebním spoření, přichází klient do fáze spoření, která se může změnit ve fázi úvěru. Spoření probíhá prostřednictvím pravidelných měsíčních vkladů, povoleny jsou i vklady mimořádné. Pravidelné platby jsou cestou k optimálnímu splnění jedné ze tří podmínek pro získání úvěru – bodového hodnocení. Je to ukazatel, který hodnotí

možnost získání úvěru, tedy stanovuje pořadí klientů podle jejich vlastních přínosů do stavebního spoření.

K přechodu do fáze úvěru musí klient splnit několik podmínek, a to spořit minimálně 24 měsíců, naspořit alespoň 40 % cílové částky a dosáhnout bodového hodnocení 220 bodů.

K žádosti o poskytnutí úvěru resp. překlenovacího úvěru ze stavebního spoření od Buřinky je nutné doložit:

- Formu zajištění úvěru (v případě zajištěním nemovitosti, odhad její ceny),
- potvrzení příjmů,
- doložit účelovost prostředků z poskytnutého úvěru (např. stavební povolení, později faktury a smlouvy),
- další podklady dle všeobecných obchodních podmínek.

Výhodami stavebního spoření s Buřinkou je, i po změně státní podpory stavebního spoření, zhodnocení vkladů až 5,4% ročně. Dále 2% úročení jak vkladů, tak státní podpory. Úhrada za uzavření smlouvy je velmi nízká – 0.5% z cílové částky. Výhodou je také zákonné 100% pojištění vkladů. Při nevyužití úvěru může být zůstatek účtu použit na cokoli. Mimořádné splátky úvěru jsou umožněny bez sankce.

V následující tabulce č. 5.5, je řešen modelový příklad prostřednictvím úvěru od Buřinky. V našem případě částka za uzavření smlouvy činí 5 500 Kč.

Tab. č. 5.5: Řešení modelového příkladu pomocí úvěru ze stavebního spoření od Buřinky

Cílová částka	1 100 000 Kč
Úložka měsíční	5 500 Kč
Překlenovací úvěr	
Počet měsíců	109
<i>Měsíční platba</i>	<i>9 460 Kč</i>
* spoření	3 527 Kč
* splátka úroků meziúvěru	5 933 Kč
Úroková sazba	6,35% p.a.
Úvěrová část	
Počet měsíců	82
<i>Měsíční částka</i>	<i>9 460 Kč</i>
Úroková sazba	4,75% p.a.

Zdroj: vlastní zpracování podle webové kalkulačky Buřinky (2011).

Modelový příklad je simulován v případě, že smlouva o stavebním spoření je uzavřena mezi stavební spořitelnou a naší modelovou domácností na počátku března 2011. Pro dosažení úvěru ze stavebního spoření, má rodina povinnost spořit po určitou dobu – v našem případě do r. 2020. Neuvažujeme-li, že naše modelová domácnost již spoří, musí využít stejně jako v předchozím případě překlenovací úvěr.

Délka překlenovacího úvěru je 109 měsíců s měsíční splátkou 9 460 Kč. Tato splátka je dělena na pravidelné spoření a splátku úroků z meziúvěru. Úroková sazba činí 6,35%, po přechodu do úvěrové části se podstatně sníží a to o 1,6%.

Úvěrová část je vypočtena na dobu 82 měsíců, přičemž měsíční platba zůstane nezměněna, avšak při nižší úrokové sazbě.

Po celou dobu splácení úvěru klienti přeplatí původně vypůjčenou částku o 760 547 Kč. Z hlediska tohoto přeplatku, lze variantu financování bydlení prostřednictvím úvěru od Buřinky srovnat s hypotečními úvěry běžných bank.

5.4 Shrnutí dosažených výsledků

Třetí kapitola s názvem „Analýza tržních cen bytů ve zvolené lokalitě“ se zabývá rozбором situace na trhu s nemovitostmi. Pomocí metody srovnávání v časové řadě, jsme našli odpověď na první hypotézu. Ceny bytů v ČR mají v časové řadě let 2005 až 2009 spíše rostoucí charakter (viz. tab. č. 3.1), avšak ekonomická krize opravdu způsobila snížení cen bytů. Hypotéza **H1**: *Ceny bytů v ČR se vlivem ekonomické krize snižují*, je potvrzena.

V první části páté kapitoly jsme nadefinovali příklad na modelové domácnosti. Naším úkolem je získat úvěr na bydlení ve výši 1 100 000 Kč pro mladou tříčlennou rodinu. Měsíční příjmy rodiny činí 27 600 Kč, jak je uvedeno výše v zadání příkladu.

Příklad je řešen pomocí úvěrových produktů na bydlení tří bank a úvěru ze stavebního spoření dvou stavebních spořitelen. Jednotlivé úvěry jsou vypočteny s pomocí modelových kalkulaček jednotlivých finančních institucí. Při výpočtu abstrahujeme od možných variant úvěrových produktů a zaměřujeme se na základní typy, se kterými simulační kalkulačky pracují.

Tab. č. 5.6: Souhrnný přehled údajů bankovních úvěrových produktů na bydlení.

Doba splácení		Česká spořitelna	Komerční banka	ČSOB
15 let	Úroková sazba	3,59%	5,55%	6,69%
	Měsíční splátka	7 939 Kč	9 017 Kč	9 697 Kč
20 let	Úroková sazba	3,59%	5,55%	6,99%
	Měsíční splátka	6 459 Kč	7 598 Kč	8 522 Kč

Pramen: vlastní zpracování (2011).

Jednotlivými výpočty jsme dosáhli výsledků, jež jsou zobrazeny v tabulce č. 5.6. Vzhledem k tomu, že pořízení vlastnického bydlení je spojeno se značnými náklady, jistě každý racionální člověk zvolí finanční instituci, která mu nabídne úvěr s nejvýhodnější úrokovou sazbou. Důležitá je také fixace úroku, tedy období, po které je úroková sazba garantována. Podmínky poskytnutí úvěru jsou ve všech našich příkladech velmi podobné. Výhodnější úvěr je nabízen v případě, směřování příjmů modelové rodiny na účet v dané bance.

Nejnižší úrokovou sazbu nám nabídla Česká spořitelna, ovšem fixace úrokové sazby je pouze pět let. Je tudíž možné předpokládat, že tato úroková sazba se může na poměrně dlouhou dobu, vzhledem k době splácení úvěru podstatně zvýšit.

V případě naší modelové domácnosti bychom z běžných úvěrů na bydlení vybrali produkt Komerční banky. Úroková sazba 5,55 % je fixována na 15 let. Pro její získání je nutné si uzavřít pojištění schopnosti splácet, ale to je pro naši modelovou domácnost přínosem pro případ dočasného snížení příjmů. Výše měsíční splátky splňují v zadání nadefinovaný požadavek modelové domácnosti. Zvolili bychom variantu s 20 letou splatností úvěru, protože na rychlejší 15 letou variantu by modelová rodina se svými současnými příjmy nedosáhla.

V případě řešení zadaného příkladu pomocí úvěru ze stavebního spoření, jsme dospěli k názoru, že lepší podmínky mají vždy klienti, kteří již nějakou dobu pravidelně spoří. U stavebních spoření klienti pravidelnými vklady získávají určitou bonitu, ke které je v případě žádosti o úvěr ze stavebního spoření přihlíženo. V našem případě jsme od pravidelného spoření abstrahovali a příklad jsme řešili s pomocí překlenovacího úvěru. Ten umožňuje získat finanční prostředky prakticky ihned po vyřízení žádosti s tím, že dochází pouze ke splácení úroků z meziúvěru. Další část pravidelné měsíční splátky tvoří spoření. V případě poskytnutí úvěru je vyžadováno vždy jeho zajištění zástavou nemovitosti. V tabulce č. 5.7 jsou uvedena souhrnná data pro oba řešené produkty.

Tab. č. 5.7: Souhrnná data úvěrů ze stavebního spoření.

	ČMSS, a. s. - Liška	SSČS, a. s. - Buřinka
Meziúvěr	9 808 Kč	9 460 Kč
částka spoření	5 500 Kč	3 527 Kč
splátka úroků	4 308 Kč	5 933 Kč
Úvěr	6 600 Kč	9 460 Kč
Úroková sazba (p.a.)		
meziúvěrová část	4,70%	6,35%
úvěrová část	4,80%	4,75%
Celkový přeplatek	498 231 Kč	760 547 Kč

Pramen: vlastní zpracování (2011).

Úvěr ze stavebního spoření od Buřinky (SSČS, a. s.) nabízí splácení po dobu 192 měsíců s měsíční splátkou 9 460 Kč. Úroková sazba se v průběhu splácení sníží ze 6,35 % na 4,75 %. V konečné fázi je počáteční úvěr 1 100 000 Kč přeplacen o 760 547 Kč.

Liška (ČMSS, a. s.) nabízí nižší úrokovou sazbu v době meziúvěru (4,7 %), ve fázi úvěrové se úroková sazba zvýší, avšak zvýšení není nijak dramatické, jedná se pouze o 0,1 %. Celková doba splácení úvěru činí 197 měsíců, přičemž výše měsíční splátky se po uplynutí meziúvěru sníží z 9 808 Kč na 6 600 Kč. Celkový přeplatek původní částky úvěru činí 498 231 Kč. Modelové domácnosti bychom doporučili financování vlastnického bydlení s pomocí úvěru ze stavebního spoření od ČMSS, a. s.

Z výše uvedených výpočtů vyplývá, že financování bydlení pomocí stavebního spoření je obecně výhodnější, než využití běžných úvěrů na bydlení, čímž je potvrzena hypotéza **H2: Financování vlastnického bydlení ze stavebního spoření je pro jeho účastníka lepší, než financování úvěrem.**

6. Závěr

Diplomová práce byla zaměřena na financování vlastnického bydlení. Toto téma bývá často diskutované, protože každý lidský jedinec ve svém čase pocítí potřebu pořídit si vlastní bydlení podle svých vlastních představ. Jedná se o velmi nákladnou investici, a proto byla zvolena kombinace zmapování trhu s nemovitostmi s analýzou finančních produktů na pořízení bydlení. Výsledkem celé práce je pak výpočet příkladu modelové domácnosti, která usiluje o koupi vlastního bytu.

Byly zmapovány ceny bytů jak v celé České republice, tak se zaměřením na okres Karviná v Moravskoslezském kraji. Rovněž byla provedena analýza příčin změn na trhu s nemovitostmi. Aby byla práce využitelná v praxi a užitečná i pro řadového čtenáře, byl zde uveden přehled úvěrových produktů aktuálních finančních institucí figurujících na českém trhu. Práce byla zaměřena na financování bydlení prostřednictvím hypotečních úvěrů na bydlení i na řešení s pomocí úvěru ze stavebního spoření.

V praktické části byl počítán příklad na vzoru modelové domácnosti, která si potřebovala na pořízení vlastního bytu vypůjčit 1 100 000 Kč, za jakých podmínek by bylo možné tyto finanční prostředky získat u vybraných finančních institucí. Konkrétně se jednalo o produkty úvěrů na bydlení od Komerční banky, České spořitelny a ČSOB banky. V případě stavebního spoření byly vybrány ČMSS, a. s. (Liška) a Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. (Buřinka). Byly uvedeny jednotlivé podmínky pro získání úvěrů od výše zmíněných institucí a v závěru kapitoly bylo provedeno shrnutí, ve kterém byl vyhodnocen nejvýhodnější produkt pro zvolenou modelovou domácnost. Pro výpočet příkladu byly cenným zdrojem internetové stránky jednotlivých finančních institucí.

Tříčlenná domácnost si potřebovala vypůjčit na pořízení třípokojového bytu výše uvedenou částku. Jejich měsíční příjmy byly ve výši 27 600 Kč. Jako nejlepší varianta pro tuto domácnost vyšel úvěr ze stavebního spoření od Lišky (ČMSS, a.s.). Rodina by na něj bez problému dosáhla – příjmy byly dostačující, rodina disponovala i finanční rezervou a úvěr by byl zajištěn kupovaným bytem. Z produktů hypoték byly nejlepší podmínky poskytnuté Komerční bankou. V tomto případě, bychom zvolili hypotéku s dobou splatnosti 20 let, aby byly dodrženy požadavky domácnosti, a úvěr mohl být bez problémů poskytnut.

Součástí poslední kapitoly bylo objasnění nadefinovaných hypotéz. Hypotéza **H1**: *Ceny bytů v ČR se vlivem ekonomické krize snižují*, je na základě analýzy cen bytů v ČR, a s pomocí metody srovnávání v časové řadě potvrzena. Ceny bytů v ČR, se opravdu po zásahu ekonomické krize snížily oproti předchozímu roku, a to v průměru za celou ČR až o 650 Kč/m².

Hypotéza **H2** zněla: *Financování vlastnického bydlení ze stavebního spoření je pro jeho účastníka lepší, než financování úvěrem.* Tato hypotéza byla ověřována výpočtem modelového příkladu v páté kapitole. Na základě těchto výpočtů, byla hypotéza rovněž potvrzena. Úvěry na bydlení ze stavebního spoření bývají klientům poskytovány se zvýhodněnou úrokovou sazbou. Existuje zde rovněž možnost spoření finančních prostředků pro budoucí potřebu změny či úpravy bydlení.

Cílem této diplomové práce bylo zanalyzovat stav na trhu s nemovitostmi a zjistit, která forma financování vlastního bydlení by byla pro modelovou domácnost nejvhodnější. V průběhu práce byla objasněna koncepce bytové politiky v ČR, vysvětlena řada pojmů, bez nichž by celá práce zůstala nepochopena. S pomocí metod řešení problémů byl zhodnocen trh s nemovitostmi a vývoj kupních cen nemovitostí. Výpočtem modelového příkladu byly zvolené domácnosti určeny její šance na získání úvěru na bydlení jak s pomocí hypotečních úvěrů na bydlení, tak s pomocí úvěrů ze stavebního spoření. Závěrem práce byly potvrzeny stanovené hypotézy. Na základě těchto skutečností jsem přesvědčená, že cíl mé diplomové práce je splněn.

Seznam použité literatury

Literatura:

- 1) BRADÁČ, A., FIALA, J. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde Praha 2004. 743 s. ISBN 80-7201-679-2
- 2) BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. vyd. Brno: CERM, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- 3) POLÁKOVÁ, O. *Bydlení a bytová politika*. 1.vyd. Praha: EKOPRESS, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
- 4) KUDA, F., LUX, M. *Bydlení v regionech*. 1.vydání Praha: Professional Publishing, 2010. 153 s. ISBN 978-80-7431-026-3.
- 5) KLEIN, Š., KESSLEROVÁ, P. *Jak prodat nemovitost v době krize* 1. vydání Praha: GRADA Publishing, a. s., 2009. 112 s. ISBN 978-80-247-3200-8.
- 6) DONNER, CH. *Housing policies in the European Union: theory and practise* 1. vydání: Christian Donner, 2000. 566 s. ISBN 9783950041743.

Právní legislativa:

Zákon č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy ČSR.

Zákon č. 96/ 1993 Sb., o stavebním spoření.

Internetové zdroje:

1. Ministerstvo pro místní rozvoj.cz – Koncepce bytové politiky 2005 [online]. Poslední revize 2010, [cit. 2010-05-22]. Dostupné z www stránek: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Koncepce-Strategie/Koncepce-bytove-politiky-z-r--2005-%281%29>.
2. Ministerstvo pro místní rozvoj.cz – Bytová politika [online]. Poslední revize 2010, [cit. 2010-05-24]. Dostupné z www stránek: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika>.
3. Státní fond rozvoje bydlení.cz – Programy a podpory [online]. Poslední revize 2011, [cit. 2011-03-10]. Dostupné z www stránek: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory>.
4. Ministerstvo pro místní rozvoj.cz – Programy podpory bydlení pro rok 2011 [online]. Poslední revize 2011, [cit. 2011-03-10]. Dostupné z www stránek: <http://www.mmr.cz/getdoc/32973e5d-54f3-47be-981c-09d9a363600c/Programy-podpory-bydleni-pro-rok-2011>.

5. Měsíc.cz – Změny a novinky roku 2011 v kostce online]. Poslední revize 2011, [cit. 2011-02-15]. Dostupné z www stránek: <http://www.mesec.cz/clanky/zmeny-a-novinky-roku-2011-v-kostce/>.
6. FórumBydlení.cz – Typy financování koupě vlastního bydlení [online]. Poslední revize 2009, [cit. 2010-11-15]. Dostupné z www stránek: <http://www.forum-bydleni.cz/typy-financovani-koupe-vlastniho-bydleni/>.
7. Český statistický úřad.cz – Průměrná hrubá měsíční mzda 2000 – 2010 [online]. Poslední revize 2011 [cit. 2011-01-15]. Dostupné z www stránek: http://www.czso.cz/csu/dyngrafy.nsf/graf/mzda_v_kc.
8. Integrovaný portál MPSV.cz – Časové řady [online]. Poslední revize 2011 [cit. 2011-01-15]. Dostupné z www stránek: http://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz/casove_rady.
9. Moravskoslezský kraj.cz – Studie Hyundai [online]. Poslední revize 2007 [cit. 2011-01-19]. Dostupné z www stránek: http://verejna-sprava.kr-moravskoslezsky.cz/zip/studie_hyundai.pdf.
10. Kurzy.cz – Životní minimum [online]. Poslední revize 2011 [cit. 2011-02-12]. Dostupné z www stránek: <http://www.kurzy.cz/kalkulacka/zivotni-minimum/>.
11. Finance.cz – Financování bydlení [online]. Poslední revize 2011 [cit. 2011-01-24]. Dostupné z www stránek: <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/hypoteky/srovnani/>.
12. Česká spořitelna.cz – Ideální hypotéka [online]. Poslední revize 2010 [cit. 2011-02-10]. Dostupné z www stránek: <http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/idealni-hypoteka-cs/o-produktu-d00013352>.
13. Komerční banka.cz – Pohodlná hypotéka [online]. Poslední revize 2011 [cit. 2011-02-11]. Dostupné z www stránek: <http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/specialni-nabidky/hypoteka-kb-14.shtml>.
14. ČSOB.cz – ČSOB hypotéka [online]. Poslední revize 2011 [cit. 2011-02-12]. Dostupné z www stránek: <http://www.csob.cz/cz/Lide/Bydleni/Stranky/CSOB-Hypoteka.aspx>.
15. ČMSS.cz – Stavební spoření od Lišky [online]. Poslední revize 2011 [cit. 2011-03-01]. Dostupné z www stránek: <http://www.cmss.cz/produkty/stavebni-sporeni/uvod.html>.

16. Buřinka.cz – Stavební spoření se státní podporou [online]. Poslední revize 2011 [cit. 2011-03-03]. Dostupné z [www](http://www.burinka.cz/cs/stavebni_sporeni/index.shtml) stránek: http://www.burinka.cz/cs/stavebni_sporeni/index.shtml.
17. Ministerstvo pro místní rozvoj.cz – Vybrané údaje o bydlení 2010 [online]. Poslední revize 2010 [cit. 2011-04-03]. Dostupné z [www](http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=6fe0bf8f-7c42-448c-9b4a-ee28c8c9a108) stránek: <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=6fe0bf8f-7c42-448c-9b4a-ee28c8c9a108>.
18. Měšec.cz – Koupě bytu krok za krokem [online]. Poslední revize 2004 [cit. 2011-04-07]. Dostupné z [www](http://www.mesec.cz/clanky/koupe-bytu-krok-za-krokem/) stránek: <http://www.mesec.cz/clanky/koupe-bytu-krok-za-krokem/>.
19. Realitymorava.cz – Statistiky bydlení [online]. Poslední revize 2011 [cit. 2011-04-13]. Dostupné z [www](http://www.realtymorava.cz/informace/statistiky) stránek: <http://www.realtymorava.cz/informace/statistiky>.
20. Ministerstvo práce a sociálních věcí.cz – Sociální tematika [online]. Poslední revize 2011 [cit. 2011-04-14]. Dostupné z [www](http://portal.mpsv.cz/soc) stránek: <http://portal.mpsv.cz/soc>.
21. Hypoindex.cz – Příspěvek na bydlení od 1. 1. 2011 vzroste [online]. Poslední revize 2011 [cit. 2011-04-19]. Dostupné z [www](http://www.hypoindex.cz/clanky/prispevek-na-bydleni-od-1.-1.-2011-vzroste) stránek: <http://www.hypoindex.cz/clanky/prispevek-na-bydleni-od-1.-1.-2011-vzroste>.
22. Peníze.cz – Peníze, které vám dá stát: Doplatek na bydlení [online]. Poslední revize 2011 [cit. 2011-04-19]. Dostupné z [www](http://www.penize.cz/davky-v-hmotne-nouzi/86519-penize-ktere-vam-da-stat-doplatek-na-bydleni) stránek: <http://www.penize.cz/davky-v-hmotne-nouzi/86519-penize-ktere-vam-da-stat-doplatek-na-bydleni>.
23. Ministerstvo pro místní rozvoj – Pracovní pomůcka pro stavební úřady [online]. Poslední revize 2011 [cit. 2011-04-19]. Dostupné z [www](http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=73e6b257-7c11-49fe-99bb-12db1a919745) stránek: <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=73e6b257-7c11-49fe-99bb-12db1a919745>.

Seznam zkratek

LBD	Lidová bytová družstva
SBD	stavební bytová družstva
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
ÚOHS	Úřad pro ochranu hospodářské soutěže
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
OSN	Organizace spojených národů
ÚP	Úřad práce
HDP	hrubý domácí produkt
MSK	Moravskoslezský kraj
ČSÚ	Český statistický úřad
OSVČ	osoba samostatně výdělečně činná
ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna, a. s.
KB	Komerční banka, a. s.
ČS	Česká spořitelna, a. s.
EU	Evropská unie
ČR	Česká republika

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že

- jsem byl(a) seznámen(a) s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- беру на вѣдомі, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou (bakalářskou) práci užít (§ 35 odst.3);
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne

.....
jméno a příjmení studenta

Adresa trvalého pobytu studenta:

.....

Seznam příloh

Příloha č. 1: **Průměrná velikost bytové domácnosti podle počtu obytných místností
v krajích k 1. 3. 2001**

Příloha č. 2 : **Průměrná obytná plocha (v m²) na 1 byt podle počtu obytných místností
v krajích k 1. 3. 2001**

Příloha č. 3: **Objem hypotečních úvěrů k HDP (%) v zemích EU**

Příloha č. 1

Průměrná velikost bytové domácnosti podle počtu obytných místností v krajích k 1. 3. 2001

Republika, kraje	Počet obytných místností							Celkem
	1	2	3	4	5	6+	nezjištěno	
ČR celkem	1,80	2,22	2,86	3,19	3,53	3,88	1,85	2,84
Kraje								
Hlavní město Praha	1,59	2,07	2,74	3,00	3,17	3,49	1,82	2,33
Středočeský	1,86	2,21	2,81	3,10	3,41	3,74	1,93	2,68
Jihočeský	1,83	2,22	2,86	3,20	3,48	3,81	1,74	2,68
Plzeňský	1,80	2,25	2,82	3,13	3,41	3,71	1,73	2,60
Karlovarský	1,58	2,39	2,88	3,15	3,31	3,62	1,99	2,58
Ústecký	1,56	2,14	2,79	3,10	3,23	3,51	1,80	2,49
Liberecký	1,82	2,22	2,87	3,12	3,41	3,89	1,89	2,61
Královéhradecký	1,85	2,26	2,83	3,17	3,49	3,80	1,90	2,66
Pardubický	1,81	2,31	2,89	3,28	3,65	4,00	1,77	2,75
Vysočina	1,84	2,32	3,00	3,39	3,82	4,18	1,81	2,86
Jihomoravský	1,81	2,25	2,87	3,31	3,72	4,13	1,82	2,76
Olomoucký	1,80	2,23	2,91	3,24	3,81	3,91	1,87	2,73
Zlínský	1,58	2,27	2,96	3,40	3,82	4,19	1,87	2,87
Moravskoslezský	1,52	2,25	2,92	3,20	3,55	3,90	1,94	2,66

Pramen: www.mmr.cz, podle dat ze SLBD 2001 (2011).

Příloha č. 2

Průměrná obytná plocha (v m²) na 1 byt podle počtu obytných místností v krajích k 1. 3. 2001

Republika, kraj	Počet obytných místností						Celkem
	1	2	3	4	5	6+	
ČR celkem	21,38	36,55	50,82	67,47	85,59	104,83	49,54
Kraje							
Hlavní město Praha	22,48	36,50	49,39	65,07	87,11	110,78	43,05
Středočeský	22,08	37,12	52,41	69,80	87,88	107,87	54,07
Jihočeský	21,77	38,47	51,36	66,39	85,04	104,70	51,34
Plzeňský	22,18	38,35	52,14	68,11	87,02	106,70	50,27
Karlovarský	20,22	36,15	50,63	66,08	84,67	106,34	45,62
Ústecký	20,30	36,12	49,98	64,57	84,79	105,73	46,52
Liberecký	21,63	37,45	51,02	68,24	83,84	106,54	49,49
Královéhradecký	22,18	38,49	51,64	67,98	83,76	102,94	51,18
Pardubický	21,71	38,08	51,72	68,36	84,97	103,09	51,87
Vysočina	21,87	37,36	52,22	69,47	86,67	103,83	53,21
Jihomoravský	20,22	35,61	51,19	68,63	86,71	104,99	51,80
Olomoucký	21,15	35,98	50,93	68,44	85,77	103,45	51,07
Zlínský	19,77	34,81	49,88	67,11	84,51	102,19	52,14
Moravskoslezský	20,10	34,83	49,50	65,95	82,92	100,73	47,44

Pramen: www.mmr.cz, podle dat ze SLBD 2001 (2011).

Příloha č. 3

Objem hypotečních úvěrů k HDP (%) v zemích EU

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Belgie	20,8	21,4	23,0	24,8	26,8	26,8	27,9	28,5	27,2	31,2	32,9	36,3	36,8	39,8
Bulharsko	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,0	9,9	11,6
Česká republika	-	-	-	-	-	-	1,4	2,0	3,0	7,6	6,1	7,1	15,3	10,8
Dánsko	62,9	62,9	71,3	75,6	76,5	76,1	79,5	82,9	87,5	89,7	94,0	100,8	92,8	95,3
Estonsko	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,6	24,8	32,7	36,3	39,2
Finsko	30,5	30,3	29,5	29,7	31,0	30,7	32,0	33,5	35,6	37,8	42,5	43,8	34,3	47,5
Francie	20,1	20,0	20,5	20,3	21,0	21,5	22,0	23,0	24,7	26,2	29,4	32,2	34,9	35,9
Irsko	23,5	24,1	24,3	26,9	29,2	31,6	33,4	36,5	45,0	52,7	61,7	70,1	75,3	80,0
Itálie	8,1	7,3	7,3	7,9	9,1	10,0	10,2	11,3	13,3	14,5	17,2	18,7	19,8	19,8
Kypr	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,6	16,0	21,2	44,8	50,2
Litva	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,0	11,0	12,6	17,5	17,3
Lotyšsko	-	-	0,3	0,7	0,8	1,7	2,6	4,6	8,3	11,5	19,6	28,9	33,7	31,2
Lucembursko	25,1	24,1	23,4	23,9	23,8	25,8	28,0	29,5	33,4	34,3	34,1	34,3	38,5	43,5
Maďarsko	-	-	-	-	-	-	2,3	4,8	7,8	9,6	10,5	11,4	12,4	14,0
Malta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28,6	33,8	34,7	37,6	38,8
Německo	45,1	47,7	50,6	52,9	56,5	54,1	54,1	54,0	54,3	52,4	51,7	51,3	47,7	46,1
Nizozemsko	47,9	52,0	57,8	63,3	68,8	74,2	79,4	87,5	99,9	111,1	97,1	98,4	100,0	99,1
Polsko	na	16,1	1,5	1,5	1,8	2,2	2,8	3,5	4,7	5,5	6,0	8,3	11,7	15,6
Portugalsko	18,3	21,7	24,8	32,2	39,0	43,9	46,7	50,0	50,6	52,5	53,9	59,2	62,1	63,3
Rakousko	5,0	-	-	-	-	-	-	4,0	-	20,3	21,9	23,5	23,9	25,3
Rumunsko	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,3	3,5	4,0
Řecko	4,0	4,7	5,3	6,3	7,3	9,2	11,9	15,0	17,4	20,6	25,1	29,3	30,2	32,0
Slovensko	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,1	8,1	9,6	11,9	13,2
Slovinsko	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,5	4,8	6,6	8,0	9,1
Španělsko	16,6	17,9	21,0	24,4	27,3	30,9	33,8	37,6	42,1	45,9	52,6	58,6	61,6	62,0
Švédsko	56,2	51,3	49,3	44,8	46,8	45,7	47,4	48,4	50,0	52,7	55,2	56,7	57,0	60,6
Velká Británie	53,2	59,1	55,2	51,0	54,6	56,3	59,5	64,7	70,4	72,5	80,0	83,1	86,3	80,5

Pramen: www.mmr.cz (2011).